

حقوق الارتفاق

في ضوء الاجتهاد

للمزيد من الحصريات زورونا على مدونة الكتب الحصرية
http://koutoub-hasria.blogspot.com/
https://www.facebook.com/koutoubhasria

تأليف
رئيس إستئنافي أول شرف
نزار ضاهر

مدونة الكتب الحصرية https://www.facebook.com/koutoubhasria http://koutoub-hasria.blogspot.com/

٢٠٠٢

المؤسسة الحديثة للكتاب
طرابلس - لبنان

حقوق الارتفاق

في ضوء الاجتهاد

تأليف

رئيس إستئنافي أول شرف

فؤاد ضاهر

٢٠٠٢

المؤسسة الحديثة للكتاب

طرابلس - لبنان

جميع الحقوق محفوظة
٢٠٠٢

المؤسسة الحديثة للكتاب
تلفون : ٠٢/٢٣٩٣٣٨ - ٠٦/٤٢٤٢٣٣ - فاكس : ٠٦/٣٨٥٤٦٩

مقدمة

يتناول هذا الكتاب الحقوق الارتفاقية العقارية بصورة عامة، بحيث يكون مرجعاً مسهلاً لعمل القانونيين من قضاة ومحامين، نظراً لما يتضمنه من إجتهادات متنوعة، الحديث منها والقديم، وهذه الاجتهادات تظهر بصورة جلية وواضحة، أن الاجتهاد هو في تطور مستمر، الأمر الذي يحملنا على إعمال الفكر دائماً كلما عرضت علينا قضية، لأن التباين في الرأي كثير الاحتمال في القضايا القانونية .

إضافة الى ما يتضمنه هذا المؤلف من إجتهاد في الحقوق الارتفاقية بصورة عامة، فهناك الاجتهاد حول المواضيع الهامة التالية : النوافذ والشرفات، حق المرور، المياه ومجاري المياه، التخطيط والاستملاك، الخطوط الكهربائية، قابلية الدعوى للتمييز، ترقين الارتفاق، الطوابق والشقق .

إن القضايا الارتفاقية العقارية تعتبر من أدق القضايا القانونية في الحياة المهنية، وهي كثيرة التداول، ولا يخلو مكتب محاماة من وجود العديد منها ضمن ملفاته، وإذا كان هذا المؤلف لا يسدُّ كل الحاجات والمتطلبات في الشأن الارتفاقي، إلا أننا على ثقة بأنه يسدُّ الكثير منها .

وفي الختام نتمى أن نحوز على ثقة القارئ الكريم، وعلى بعض من تقديره، آملين أن نكون قد أدينا خدمة له في حياته العملية، والله عز وجل ولي التوفيق .

فؤاد الضاهر

الكتب الصادرة للمؤلف

١.القسمة العقارية .
٢.الشفعة .
٣.الالحاق، وترقين القيود الاحتياطية، والمادة ١٣ من القرار ١٨٨، وإستئناف قرارات أمين السجل العقاري .
٤.قانون الارث عند غير المحمديين .
٥.البيع في جزءين .
٦.جرائم السرقة، وإغتصاب العقار، وإساءة الإئتمان، والاختلاس، وتقليد العلامات الفارقة .
٧.تقليد خاتم الدولة، والعلامات الرسمية، والعملة، والأسناد المالية، والتزوير، والاحتيال، والشيك بدون مؤونة، والجرائم التي تمس القرارات القضائية .
٨.مرور الزمن في ثلاثة أجزاء .

نصوص قانونية

الباب الثالث - في الارتفاق :

المادة ٥٦ - الارتفاق هو تكليف مفروض على عقار معين لمنفعة عقار معين جار في ملكية شخص غير مالك العقار الأول ويقوم هذا التكليف اما بتخويل شخص آخر حق مباشرة أعمال تصرفية في العقار المفروض عليه التكليف، وأما، بحرمان صاحب ذلك العقار من استعمال بعض حقوقه .

المادة ٥٧ - ينتج الارتفاق إما عن الوضعية الطبيعية للأماكن وإما عن موجبات مفروضة بالقانون وإما عن اتفاقات معقودة بين أصحاب العقارات .

المادة ٥٨ - شذوذاً عن المبدأ المقرر بالمادة ١٠ من القرار المختص بالسجل العقاري، تعفى من النشر والاعلان حقوق الارتفاق الناتجة عن الوضعية الطبيعية للاماكن وعن الموجبات المفروضة بالقانون .

بيد أن الارتفاق المختص بحق المرور بسبب تدخل ارض في ارض أخرى يمكن تحديده تحديداً دقيقاً، بناء على طلب صاحب العقار المرتفق .

قرار محكمة الاستئناف الخاصة حول تسجيل حق الارتفاق
قرار رقم ١٩ تاريخ ١٩٤٦/١/٢٩

إن المادة الأولى من المرسوم الاشتراعي رقم ٧٧ تاريخ ١٣ نيسان سنة ١٩٥٣ اعتبرت جميع القرارات الصادرة عن هيئة توحيد الاجتهاد قبل هذا التاريخ بمثابة اجتهاد عادي لا يتحتم التقيد به .

باسم الشعب اللبناني

إن محكمة الاستئناف بعد الاطلاع على طلب وزارة العدلية الذي يعرض - بغية فصله - لدى محكمة الاستئناف المنصوص عليها في

المادة ٧ من قانون ١٤ ت١ سنة ١٩٤٤ ـ تبايناً في الاجتهاد بشأن حقوق الارتفاق التي يرتبها مالك عدة عقارات لمصلحة عقار آخر هو ملكه ايضاً وبشأن تسجيل هذه الحقوق عند بيع العقارات أو عند شرائها.

وحيث أن التدقيق في القرارات والأحكام الصادرة في هذا الموضوع اظهر وجود التباين المشار اليه فيجب بالتالي فصله .

وحيث أن حق الارتفاق هو حق عيني قائم على تكليف مرتب على عقار معين لمنفعة عقار آخر هو لمالك غير مالك العقار الأول وأنه عندما يكون طبيعياً أو قانونياً لمنفعة عمومية أو خصوصية يعفى من الاعلان المنصوص عليه في المادة ١٠ من القرار المختص بالسجل العقاري (المواد ١٠ و٥٦ و٥٨ من القرار رقم ٣٣٣٩) .

وحيث أنه خلافاً لما ذكر يبقى الارتفاق الذي ينشأ باتفاق الطرفين خاضعاً لأحكام المادة ١٠ من القرار رقم ١٨٨ المعدل بالقرار رقم ٤٥ ل.ر. الصادر بتاريخ ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ ويجب الاعلان عنه بتسجيله في السجل العقاري ولا يكون نافذاً حتى بين المتعاقدين الا اعتباراً من تاريخ تسجيله (المادة ١١ من القرار رقم ١٨٨) .

وحيث أنه لا يوجد في القانون اللبناني نصوص تمكن من اعتبار مشيئة رب العائلة كمصدر لحقوق الارتفاق وأنه لا مجال في هذا الموضوع لتطبيق أحكام قانون أجنبي بشأن عقارات موجودة في لبنان .

وحيث أنه بالنتيجة لا يمكن الاعتراف بحق الارتفاق الا بعد تسجيله في الصحيفة المخصصة لكل عقار في السجل العقاري وفقاً للمادة ٢٠٤ من القرار ٣٣٣٩ والمادة التاسعة من القرار رقم ١٨٨ .

وحيث أنه يجب بالتالي على البائع أو المشتري لعقار يستفيد من حق ارتفاق مترتب لمصلحة عقار أو عدة عقارات أخرى هي ملك

البائع نفسه ان يسجل في السجل العقاري كل حق ارتفاق يرغب في الاستفادة منه بعد حصول البيع أو الشراء المشار اليهما .

وبعد الاستماع الى تقرير حضرة الرئيس المقرر والى مطالعة حضرة النائب العام الاستئنافي .

تقرر : أنه يجب على البائع أو المشتري لعقار يستفيد من حق ارتفاق مرتب لمصلحة عقار أو عدة عقارات أخرى هي ملك البائع نفسه ان يسجل في السجل العقاري كل حق ارتفاق يرغب في الاستفادة منه بعد حصول البيع أو الشراء المشار اليهما .

قرار أعطي في بيروت في قصر العدلية في ٢٩ ك٢ سنة ١٩٤٦ .

(الرئيس الأول ألفرد ثابت . والرؤساء السادة : روسيه ووفيق القصار ووجيه الخوري وفيليب بولس وبشارة طباع وصبحي محمصاني . المستشاران السيدان بدري معوشي وتمبال) .

الفصل الأول
في الارتفاق الطبيعي

المادة ٥٩ - ان الاراضي الوطيئة مسخرة، تجاه الأراضي التي تعلوها، لتلقي المياه السائلة سيلاً طبيعياً من الاراضي العالية، بدون أن يكون ليد الانسان دخل في اسالتها .

ولا يجوز لصاحب الارض الوطيئة ان يقيم سداً ليمنع هذا المسيل .

ولا يجوز لصاحب الارض العالية ان يحتال ليزيد عبء الارتفاق على الارض الوطيئة .

المادة ٦٠ ـ لكل صاحب عقار الحق في ان يستعمل مياه الامطار الساقطة في أرضه وان يتصرف بها اما اذا كان استعمال هذه المياه أو الاتجاه الذي توجه اليه من شأنه أن يزيد عبء الارتفاق الطبيعي الناتج عن المسيل، والمذكور بالمادة السابقة، فيجب التعويض على صاحب الارض الوطيئة .

وتطبق الأحكام نفسها على مياه العيون النابعة في أرض ما .

واذا فجر صاحب ارض مياهاً في أرضه بسبر غورها أو بحفريات في جوف الارض، فعلى أصحاب الارض الوطيئة ان يتلقوها، انما يكون لهم حق بتعويض فيما اذا الحق بهم مسيلها اضراراً .

ان البيوت، والباحات والبساتين والجنائن والعرصات المسورة الملاصقة للمساكن، لا تخضع في الأحوال المنصوص عليها في الفقرات السابقة، لأدنى زيادة في ارتفاق مسيل الماء .

وترفع الخلافات الناشئة عن احداث أن استعمال الارتفاق المنصوص عنه في الفقرات السابقة ومثلها أمر البت في التعويضات التي تتوجب، عند الاقتضاء، لأصحاب الأراضي الوطيئة الى قاضي صلح المنطقة . وعلى هذا القاضي أن يوفق في حكمه بين مصالح الزراعة والصناعة وبين الاحترام الواجب لحق الملكية .

المادة ٦١ ـ لكل صاحب عقار أن يسور ملكه، الا إذا كان هذا التسوير يحول دون استعمال الارتفاق المترتب لمنفعة عقار مجاور .

الفصل الثاني
في الارتفاق القانوني

المادة ٦٢ - يكون الارتفاق القانوني عائداً إما للمنفعة العمومية وإما للمنفعة الخصوصية .

القسم الأول - في الارتفاق القانوني العائد للمنفعة العمومية

المادة ٦٣ - ان الارتفاق القانوني العائد للمنفعة العمومية، سواء أكانت الغاية منه التمكن من الوصول الى شواطئ البحر وضفاف مجاري المياه، أو تأمين أو تسهيل مهمة اعداد المسالك أو المنشآت العمومية، والعناية بها أو استعمالها، وعلى الأخص المنشآت العسكرية البرية أو البحرية، هو محدد في القوانين والأنظمة الخاصة .

القسم الثاني - في الارتفاق القانوني العائد للمنفعة الخصوصية

المادة ٦٤ - على كل صاحب عقار أن يبني سطوحه بحيث تسيل مياه الامطار في ارضه أو في الطريق العمومية الا في حالة تطبيق الأنظمة الخاصة المتعلقة بالطرقات ولا يجوز له اسالة هذه المياه في الأرض المجاورة .

المادة ٦٥ - يتحتم على كل صاحب عقار يريد أن يباشر في أرض اعمالاً من شأنها أن تلحق ضرراً بالأراضي المجاورة، كالنقب والسبر والحفر، واقامة مستودعات خطرة، أو مزعجة أو مضرة بالصحة، ان يتقيد بالأنظمة المحلية التي تحدد المسافة الواجب حفظها بينه وبين تلك الأراضي أو تعين الحواجز الواجب اقامتها بينهما .

المادة ٦٦ - لا يجوز لصاحب عقار أن يكون له مطل مستقيم أو نوافذ أو شرفات أو سوى ذلك من النتوءات على أرض مسورة أو غير مسورة للمالك المجاور ما لم يكن بين الحائط الذي يحدث فيه هذا المطل أو هذه الشرفات وبين تلك الارض مسافة مترين . واذا لم تكن هذه المسافة حاصلة، فلا يجوز فتح النوافذ أو الشبابيك الا على علو مترين

ونصف من أرض الغرفة المراد إضاءتها، اذا كان الطابق ارضياً وعلى علو متر وتسعين سنتمتراً من أرض الغرفة اذا كان الطابق علوياً .

المادة ٦٧ - لا يجوز لصاحب عقار أن يكون له مطل جانبي أو منحرف على أرض مسورة أو غير مسورة للمالك المجاور، ما لم يكن بين الحائط المحدث فيه المطل وبين الارض المذكورة مسافة نصف متر .

المادة ٦٨ - لا يسري المنع الوارد في المادتين ٦٦ و ٦٧ أعلاه على الاسطحة وعلى النوافذ المفتوحة على الطرقات العمومية .

المادة ٦٩ – تحسب المسافة المعينة في المادتين ٦٦ و ٦٧ ابتداءً من ظاهر الحائط الخارجي حيث تكون النوافذ . اما بشأن الشرفات وما سواها من النتوءات فابتداء من خطها الخارجي حتى الخط الفاصل بين العقارين .

المادة ٧٠ - لا يجوز لصاحب حائط مشترك ان يرفعه أو يبني عليه بدون رخصة شريكه فيه . بيد أنه يجوز له أن يضع، من جهة عقاره على الحائط المشترك او ان يسند اليه جسوراً أو منشآت أو سوى ذلك من الابنية حتى غاية نصف الثقل الذي يتحمله الحائط .

المادة ٧١ - لا يلزم احد التنازل لجاره عن حقه المشترك في الحائط . بيد أنه اذا زاد احد الشركاء بالشيوع علو حائط، وذلك برخصة من الفريق الآخر، يحق لهذا الفريق اذا لم يكن قد تحمل شيئاً من النفقة، ان يكتسب حق الشراكة في القسم المنشأ حديثاً في الحائط المشترك، بشرط أن يدفع نصف هذه النفقة وان يدفع ايضاً، اذا اقتضى الأمر، نصف قيمة الأرض المستعملة لزيادة كثافة الحائط .

المادة ٧٢ - إذا كانت طوابق بيت تخص مالكين مختلفين، فإن التصليحات والتجديدات في البناء تكون خاضعة للأحكام التالية، ما لم يكن هناك شروط مخالفة مذكورة في سندات الملكية :

كلفة الجدران الضخمة والسقوف هي على عاتق جميع أصحاب العقار، كل واحد بنسبة قيمة الطابق الذي يملكه .

- على صاحب كل طابق كلفة ارض الطابق التي يمشي عليها .

على صاحب الطابق الأول كلفة الدرج المؤدي الى ذلك الطابق، وعلى صاحب الطابق الثاني كلفة الدرج الذي يؤدي اليه ابتداء من الطابق الأول وهلم جرا[1] .

المادة ٧٣ - يجوز ان يكون لصاحب ارض اشجار كبيرة وصغيرة قريباً من حدود الأرض المجاورة، بيد أنه يحق لصاحب هذه الارض المجاورة أن يقطع الاغصان التي تعلو ارضه .

ويمكن غرس اشجار كبيرة وصغيرة من جميع الأنواع ملاصقة للحائط الفاصل وعلى كل جهة من جهتيه، دون ترك أية مسافة كانت بين الحائط والمغروسات، غير أنه لا يجوز أن تتجاوز هذه الاغراس قمة الحائط .

واذا لم يكن الحائط مشتركاً فلصاحبه فقط الحق في اسناد اغراسه اليه .

---

[1] **المادة ١٨ من قانون ١٩٦٢/١٢/٢٤** : لا تطبق أحكام المادة ٧٢ من القرار رقم ٣٣٣٩ تاريخ ١٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٠ على الابنية المقيدة بالدوائر العقارية وفقاً لأحكام المادة الأولى من هذا القانون .

(عقارية - ٨)

المادة ٧٤ - لصاحب العقار المحاط من كل جانب والذي لا منفذ له الى الطريق العمومية ان يطلب ممراً في الاراضي المجاورة مقابل دفعه تعويضاً بنسبة الضرر الذي قد يسببه، ويعطى نفس الحق صاحب العقار الذي ليس له الا منفذ غير كاف لاستثماره استثماراً زراعياً أو صناعياً .

المادة ٧٥ - يجب نظاماً أن يؤخذ الممر في الجهة التي تكون فيها مسافته من الارض المحاطة الى الطريق العمومية اقصر ما يمكن.

على أنه يجب أن يعين الممر في النقطة التي يجب فتحه فيها أقل ضرر لصاحب الارض الذي يكون منحه .

المادة ٧٦ - إذا أصبحت الارض محاطة من كل جانب بسبب تجزئتها اثر بيع أن مبادلة أو قسمة أو أي عقد كان، فلا يجوز طلب ممر الا في الاراضي التي تكون هذه المعاملات قد جرت عليها . بيد أنه اذا تعذر فتح ممر كاف في الأراضي المقسومة، تطبق عندئذ المادة ٧٤ .

المادة ٧٧ - يمكن لكل صاحب عقار يريد ان يستعمل لري أرضه المياه الطبيعية أو الاصطناعية التي يكون له حق التصرف بها، ان يحصل على مرور هذه المياه في الأراضي المتوسطة بينها وبين أرضه بشرط أن يعجل عن ذلك تعويضاً .

المادة ٧٨ - يمكن أيضاً لصاحب العقار المذكور أن يحرز اجازة، لقاء تعويض معجل، في ان تمر المياه التي تسيل من ارضه بعد ريها على هذه الصورة، في الاراضي التي تكون تحتها .

المادة ٧٩ - مع الاحتفاظ بالأحكام النظامية المتعلقة بمآخذ المياه، يمكن لكل صاحب عقار مجاور لمجرى ماء، اذا اراد استعمال المياه لري أرضه، أن يحصل، لقاء تعويض معجل، على اجازة اسناد

الانشاآت الفنية اللازمة لاقامة مآخذ الماء، الى الارض الواقعة تجاه أرضه على ضفة المجرى .

المادة ٨٠ - اذا طلب صاحب العقار المراد اسناد الانشاآت الفنية الى ارضه الاشتراك في استعمال السد فعليه ان يتحمل نصف مصاريف الانشاء والصيانة . وفضلاً عن ذلك لا يحق له، في هذه الحال، اقل تعويض مقابل اسناد السد الى ارضه، واذا كان قد قبض تعويضاً فعليه ان يرده .

المادة ٨١ - لكل صاحب عقار يريد اصلاح ارضه باسالة مياهها أو بأية طريقة كانت للتجفيف ان يجر هذه المياه مقابل تعويض عادل معجل الدفع، تحت الأرض أو فوقها عبر الأراضي الفاصلة بين ارضه وبين مجرى ماء أو أي خندق آخر لمسيل المياه ويستثنى من هذا الارتفاق البيوت والباحات والحدائق والجنائن والعرصات المسورة المجاورة للمساكن .

المادة ٨٢ - يحق لأصحاب العقارات المجاورة او التي تجتازها المياه، ان يستعملوا المنشاآت المحدثة، بمآل المادة السابقة، لاسالة مياه اراضيهم، وفي هذه الحال يلزمهم .

١. قسم من اكلاف المنشاآت بنسبة استفادتهم منها .

٢. النفقات الناجمة عن التحويرات التي قد يترتب احداثها لاستعمال هذا الحق .

٣. الحصة التي تصيبهم، فيما بعد، من أكلاف صيانة هذه المنشاآت التي تصبح مشتركة .

المادة ٨٣ - ان المنازعات التي قد تسفر عن احداث حق الارتفاق هذا وعن استعماله، وعن تحديد ممر المياه، وعن القيام

بالاشغال اللازمة لاسالة المياه او للتجفيف او عن التعويضات واكلاف الصيانة، ترفع الى حاكم صلح المنطقة الذي يتوجب عليه، عند اصدار حكمه، ان يوفق بين مصالح المشروع وبين الاحترام الواجب لحق الملكية .

الفصل الثالث
حق الارتفاق الذي يحدثه الانسان

المادة ٨٤ - يجوز لأصحاب العقارات ان يحدثوا عليها أو لمنفعتها ما شاؤوا من الارتفاقات شرطاً ان لا تفرض على شخص او لمنفعة شخص بل على ارض أو لمنفعة ارض والا تخالف النظام العام.

ويحدد استعمال هذه الارتفاقات ومداها بالصك الذي يحدثها، واذا لم يكن هناك صك فبالقواعد التالية .

الفصل الرابع
في شروط استعمال الارتفاقات

المادة ٨٥ - من احدث ارتفاقاً فقد منح ضمناً ما هو لازم لاستعماله .

فحق الاستقاء من عين يتضمن حتماً حق المرور في الأرض التي تقع فيها العين .

المادة ٨٦ - لصاحب العقار المرتفق الحق في أن يقيم في العقار المرتفق كل المنشآت اللازمة لاستعمال هذا الارتفاق ولصيانته .

المادة ٨٧ - ان اكلاف المنشآت اللازمة لاستعمال الارتفاق وصيانته هي على عاتق صاحب العقار المرتفق .

المادة ٨٨ - اذا جزيء العقار المرتفق، يبقى حق الارتفـاق لكـل جـزء مـن اجزائـه دون أن يزيـد العبـء مـن جـراء ذلـك علـى العقـار المرتفق .

مثال ذلك في حق المرور فانه يتحتم على جميع الشركاء بـالملك أن يستعملوه بنفس الموضع .

المادة ٨٩ - لا يجـوز لصـاحب العقـار المرتفـق أن يـأتي بعمـل يرمي الى قصر استعمال الارتفاق او الى جعله اكثر مشقة .

لذلك لا يجوز له أن يغير وضعية الامكان أو ان يحول الارتفـاق الى مكان غير المكان المعين له قديماً .

بيد أنه اذا كان الارتفاق في مكانه القديم قد أصبـح اشـد ارهاقـاً لصاحب العقار المرتفق او كان يمنعه عن القيام باصلاحات مفيـدة، فلـه ان يعرض علـى صـاحب العقـار المرتفـق مكانـاً بسـهولة المكـان الأول لاستعمال حقوقه، ولا يحق لهذا الأخير ان يرفض العرض .

وكذلك مـن كـان لـه حـق ارتفـاق، لا يمكنـه اسـتعماله الا وفقـاً لمنطوق صكه ولا يجوز له أن يأتي في أرضـه أو فـي العقـار المرتفـق بعمل من شأنه ارهاق ذلك العقار .

الفصل الخامس
في سقوط الارتفاق

المـادة ٩٠ - يسـقط الارتفـاق بـالترقين . ويتـم الـترقين بمفعـول الاتفاقات أو الأحكام . ويحق للقاضي ان يأمر بالترقين اذا كان الارتفاق دون جدوى او كان غير ممكن انفاذه .

ملخص الاجتهاد بشأن حق الارتفاق بصورة عامة

١.العبرة في حق الارتفاق أن يكون مدوّنا على صحيفة العقار المرتفَق به، ولا يكفي تدوينه في صحيفة العقار المرتفِق عملاً بأحكام المادة ١٣ من القرار ٣٣٣٩، التي تنص على العلنية .

٢.إن الصفحات التكميلية وإن تكن منبعثة عن الصفحة الأساسية، إلا أنه لا علاقة بينها، وهي تعتبر بحكم المستقلة عن بعضها . وما ورد في المادة ١٣ من القرار ١٨٨ من أن الذي أكتسب حقاً عينياً على عقار بالاستناد الى قيود السجل العقاري يثبت في حقه المكتسب يقصد منه القيود المدوّنة في صحيفة العقار العينية وليس ما يمكن أن تظهره جميع الوثائق من محاضر التحديد والتحرير والخرائط والصور الفوتوغرافية الجوية والوثائق والمستندات المثبتة للحق والتي تشكل محتويات السجل العقاري .

٣.إذا كانت قيود صحيفة عقار المدعى عليه العينية تفيد خلو هذا العقار من حق الارتفاق بفتح النوافذ لمصلحة عقار المدعي، فيكون المدعى عليه حراً بأن يتصرف بعقاره، وينشئ فيه بناءً ملاصقاً لبناء المدعي .

٤.هناك رأي يقول بأن حق الارتفاق المخصص للطابق الأرضي، يكون القصد منه الانتفاع من الرؤية والنور، فهو يمتد الى الطوابق الأخرى التي ستشيّد . وهناك رأي معاكس لا يسلم بامتداد الحق الى الطوابق الأخرى، ونحن من هذا الرأي، لأن حق الارتفاق لا يسري على الغير في الأراضي الممسوحة إلا إذا كان مقيداً في السجل العقاري .

٥.من حق المالك أن يختصر المجال الذي ينتفع به العقار المترتب له حق الارتفاق، طالما أن هذا الاختصار لا يمنع من دوام هذه المنفعة، ولا يوجد على صحيفة العقار المرتفق قيود تحدد المساحة التي ينتفع بها بحق الارتفاق . ولكن التمادي باستعمال هذا الحق يؤدي الى

التعويض الشخصي دون إزالة الانشاءات عملاً بالمادة ٨٩ من القرار ٣٣٣٩ .

٦.إن مسافة المترين تفرض على من يبني في أرضه المطلة على أرض جاره عندما ينوي أن يحدث نوافذ وشرفات في حائط بنائه وليس لمن يبغي أن يبني في أرضه دون أن يحدث نوافذ تطل على أرض جاره .

٧.تجاه حق الارتفاق المنشأ بسند لا مجال للتوقف عند أحكام المادتين ٦٦ و ٦٧ من القرار ٣٣٣٩ المتعلقتين بحقوق الارتفاق القانونية .

٨.ينبغي تسجيل حق الارتفاق ضمن مهلة السنتين على قرار تثبيت محضر التحديد والتحرير سنداً للمادة ٣١ من القرار ١٨٦ . وإذا إنقضت مهلة السنتين هذه، ثم مهلة العشر سنوات المنصوص عنها في المادة ١٧ من القرار ١٨٨ فإن البند الجزائي الوارد النص عليه في الارتفاق الحاصل لقيام الحق الارتفاقي يسقط تبعاً لسقوط الحق الأصلي.

٩.هناك رأي يقول بعدم إكتساب حق المرور بمرور الزمن، ورأي آخر يقول باكتساب الحق بمرور الزمن، إذا لجأ المالك الى إستعمال المرور في العقار المجاور، كلما دعته الحاجة إليه . ونحن مع هذا الرأي المنسجم مع نص المادة ٢٥٧ من القرار ٣٣٣٩ .

١٠.هناك رأي يقول بعدم قابلية الدعوى المتعلقة بحق الارتفاق للتمييز إذا لم يتبين من المستندات المبرزة أن قيمتها تفوق الحد المعين للتمييز، ورأي آخر يقول بالعكس، ويعتبر أن الدعوى غير محددة المقدار، وبالتالي فهي قابلة للتمييز . ونحن من هذا الرأي لأنه أجدر بالتأييد .

١١.إن حقوق الارتفاق القانونية مثل حقوق الارتفاق الطبيعية تستند الى طبيعة الأرض، إلا أنها تختلف عنها لجهة إكتسابها الذي يؤدي حتماً الى دفع تعويض . وقد كرَّست المادة ٧٤ من القرار رقم ٣٣٣٩ هذا المبدأ .

١٢.إن حقوق الارتفاق المستمرة غير الظاهرة لا يمكن إكتسابها بمرور الزمن . فإذا كان القسطل موضوعاً تحت التراب بشكل غير ظاهر مطلقاً، وغير مسجل في السجل العقاري، لا يتيح الادعاء باكتساب حق الارتفاق بمرور الزمن .

١٣.إن حقوق الارتفاق محدَّدة في المادة ٥٧ من القرار ٣٣٣٩، فهي تنتج إما عن وضعية الأماكن الطبيعية، أو عن الموجبات التي يفرضها القانون، أو عن إتفاقات تجري بين الملاكين المجاورين .

١٤.حق الارتفاق التعاقدي هو وحده الذي يلزم صاحب البناية المنشأ الحق لمصلحتها في أن يقيِّد على صحيفة العقار المرتفق بعد حصول الارتفاق عليه .

١٥.إن الحق المكتسب في ظل أحكام المجلة، ليس هو حق إرتفاق تعاقدي، بل إنه ممارسة إحدى مقوّمات حق الملكية وفقاً لمفهومها السابق، فلا حاجة لصاحب هذا الحق المكتسب في أن يقيّده في سجل الملكية .

١٦.إن مشروع توزيع المياه المرخص به للمجلس البلدي يمنح هذا الأخير حق إشغال الأملاك الخصوصية اللازمة لبناء الانشاءات المتعلقة بضبط الماء وأخذه وبناء الأقنية، وفقاً للمادة ١٨ من القرار ٣٢٠ الصادر في ٢٦ أيار سنة ١٩٢٦ . ومثل هذا الحق هو إرتفاق قانوني يعفى عملاً بالمادة ٥٨ من قانون الملكية، من النشر والاعلان المقرر في المادة ١٠ من القرار ١٨٨ المختص بانشاء السجل العقاري.

١٧. إن القانون الذي ألغى الاتفاق على إنشاء حق السطحية لا يمس الحقوق المكتسبة في ظل المجلة التي كانت تجيز حق السطحية .

١٨. إن نص المادة ٨٩ من قانون الملكية يمنع على صاحب العقار المرتفق به أن يأتي بعمل يرمي الى جعل إستعمال الارتفاق أكثر مشقة . فإذا أقدم صاحب العقار المرتفق به على إنشاء تصوينة لعقاره دون أن تمس حق المرور إعتبر عمله قانونياً لأنه لم يجعل إستعمال الارتفاق أكثر مشقة .

١٩. إن ملكية الهواء غير جائزة قانوناً . وكل محضر تملك يتعلق بطبقة هوائية لا يفيد التملك، لأن التملك يفترض وجود عقار ثابت. والملكية تشمل ما فوق الأرض، وما تحت الأرض .

٢٠. إذا أصبح عقار متقلاً بحق إرتفاق لسلامة الملاحة الجوية، على أن تصدر مراسيم تطبيقية، ولم تصدر هذه المراسيم، ولا رفع الارتفاق عن العقار المتقل به فإن الابقاء على حق الارتفاق يشكل تعدياً وإستيلاء على حقوق عينية، وتكون المحاكم العدلية حامية الملكية الفردية هي الصالحة للنظر بالنزاع، وهي التي تحدد التعويض الواجب لمالك العقار .

٢١. إن المادة ٨٤ من القرار ٣٣٣٩ أجازت لأصحاب العقار إحداث ما شاؤوا من الارتفاقات شريطة أن لا تفرض على شخص أو لمنفعته بل على أرض أو لمنفعتها، وألا تخالف النظام العام، على أن يحد إستعمال هذه الارتفاقات ومداها بالصك الذي يحدثها .

٢٢. إن عبارة «المنفعة» الواردة في المادة ٥٦ من القرار ٣٣٣٩ تفسر بمعناها الواسع، بحيث تعني كل تكليف موضوع على عقار يكون ذا فائدة للعقار الآخر، وتكون المنفعة متحققة على وجه دائم. ويكون الاتفاق منشئاً للارتفاق إذا كان متصلاً إتصالاً مباشراً ووثيقاً بطريقة إستعمال العقار وإستغلاله .

٢٣.إن حق الارتفاق هو عبء إستثنائي على الملكية، إذ إن الأصل هو الملكية والتمتع بها كاملة والاستثناء هو تقييدها والحرمان منها، اللذان يجب حصرهما في أضيق الحدود، ولا يجوز التوسع فيهما.

٢٤.إن القانون وضع شروط الممارسة لحق الارتفاق بما يلائم متطلبات الانتفاع منه للعقار المرتفق (بكسر الفاء) وحصر الضرر اللاحق بالعقار المرتفق (بفتح الفاء) الى الحد وفي المدى الضروريين لتأمين هذا الانتفاع .

٢٥.إن حق الارتفاق هو عبء على الملكية، ويتوجب بالتالي، حصر مداه بما هو لازم لاستعماله دون أن يتعداه إلى أكثر من ذلك .

٢٦.أعفت المادة ٥٨ من القرار ٣٣٣٩ من النشر والاعلان حقوق الارتفاق الناجمة عن الوضعية الطبيعية للأماكن وعن الموجبات المفروضة بالقانون .

٢٧.يعتبر المشترع حق الارتفاق المكتسب بالاستناد الى التصرف من ضمن حالات الارتفاق القانوني . ويستنتج من المادة ٨٤ ملكية وما يليها أن المشترع إعتبر حق الارتفاق المكتسب بمفعول التصرف من جملة الارتفاقات التي يحدثها الانسان، لأنه فرَّق بين الارتفاقات التي يحدثها الانسان بموجب صك والتي يحدثها بدون صك .

٢٨.إذا كانت القناة عامة فتكون معفاة من النشر عملاً بالمادة ٥٨ من القرار ٣٣٣٩، ولكل فرد ينتفع من مياهها حق إستعمال هذه القناة، ويستتبع ذلك حق المرور بمحاذاة القناة لتفقدها عند الإقتضاء .

وفي مثلٍ هذه الحالة لا يتوجب أن يكون حق الانتفاع بالري والمرور مسجلاً في صحيفة السجل العقاري، ولا أن تقام الدعوى به في مهلة السنتين المنصوص عليها في المادة ٣١ من القرار ١٨٦ .

٢٩.إن التعهد بترك قسم من السطح دون بناء لأجل تأمين النور والهواء للمقهى المجاور مقابل مبلغ من المال، خلق حقاً عينياً لصاحب المقهى أصبح من الواجب بعد صدور قوانين التحديد والتحرير تسجيله في السجل العقاري ضمن المهلة المحددة تحت طائلة السقوط . وإذا إنقضت مهلة السنتين الواردة في المادة ٣١ من القرار ١٨٦، ومهلة العشر سنوات الواردة في المادة ١٧ من القرار ١٨٨، فإن البند الجزائي الوارد في التعهد يسقط تبعاً لذلك .

٣٠.إن التعدي يلزم مالك العقار المعتدي بإزالته أياً تكن اليد التي إنتقل إليها العقار .

٣١.إن من له حق إرتفاق يكون مالكاً الحق العيني الذي يخوّله القيام بالتغيير، وعلى نفقته، شرط أن لا يرهق العقار المرتفق به . ويجب لوجود الارهاق، توفر ثلاثة شروط، هي أن يكون الارهاق أكيداً، وحالياً، ومن شأنه أن يلحق بالعقار المرتفق به ضرراً يمكن تقدير قيمته .

٣٢.إن التعهد بعدم إحداث بناء ينشئ موجباً شخصياً يلزم صاحبه التقيد به تحت طائلة إلزامه بازالة البناء المحدث خلافاً للتعهد، إذا كان العقار موضوع التعهد لا يزال على ملكية الموجب عليه، ولا يتعارض ذلك مع أحكام المادة ١١ من القرار ١٨٨، والمادة ٢٠٤ من القرار ٣٣٣٩، ولو كان التعهد غير مسجل في السجل العقاري .

٣٣.إن شراء عقار خالية صحيفته العينية، من إشارة حق المرور لمصلحة عقار آخر، يجعل الشاري حسن النية في مأمن من أن يحتج تجاهه بحق المرور المذكور .

٣٤.إن حق الارتفاق الذي لم يمارس منذ ثلاثين سنة، يظل ساقطاً بمرور الزمن حتى ولو عاد صاحب حق الارتفاق الى ممارسته، بعد هذه المدة، دون معارضة من مالك العقار المرتفق به، إلا إذا أمكن

تفسير عمل الممارسة اللاحق، بمثابة تنازل من قبل مالك العقار المرتفق به عن الادلاء بمرور الزمن .

٣٥.العبرة لقيود الصحيفة العينية لجهة بيان وضع العقار وما له من حقوق أو عليه من تكاليف وأعباء دون الرجوع الى الخريطة أو الى أية وثيقة أخرى . ولا يتكون حق الارتفاق إلا إذا كان مسجلاً في سجل الملكية بذكر العقار المرتفِق والعقار المرتفق به .

٣٦.إن الادارة بفرضها إرتفاق عدم البناء على عقار ما، دون أن تبادر الى تحديد التعويض المتوجب عنه، وفقاً للطرق المتبعة في قضايا الاستملاك، ودون أن تعين اللجنة المختصة للنظر في تحديد التعويض، تكون خالفت أحكام المادة ١٦ من قانون التنظيم المدني، وأحكام المادة ٩ من قانون الاستملاك، وبالتالي تكون قد إعتدت على الملكية الفردية، مما يولي المحكمة العدلية حامية الملكية الفردية صلاحية النظر في الدعوى .

٣٧.إن حق الارتفاق بالمرور يحدثه الانسان، وهو بالتالي من الارتفاقات الرضائية المنصوص عليها في المادة ٨٤ من القرار ٣٣٣٩، فلا يكون بالتالي معفى من الاعلان والنشر لعدم إنطباقه على أحكام المادة ٥٨ من القرار ٣٣٣٩ .

٣٨.إن المقصود بالفقرة الأخيرة من المادة ٥٨ التي تنص على أن حق المرور بسبب تداخل أرض بأرض يمكن تحديده، هو لا ريب الحق القانوني المنصوص عليه بالمادتين ٧٤ و ٧٦ من القرار ٣٣٣٩، المعفى من النشر، لا حق المرور الرضائي .

٣٩. إن مشروع توزيع المياه المرخص به للمجلس البلدي يمنح هذا الأخير حق إشغال الأملاك الخصوصية اللازمة لبناء الانشاءات المتعلقة بضبط الماء وأخذه وبناء الأقنية، وفقاً للمادة ١٨ من القرار ٣٢٠ الصادر في ٢٦ ايار سنة ١٩٢٦ . ومثل هذا الحق إرتفاق قانوني

يعفى عملاً بالمادة ٥٨ من قانون الملكية، من النشر والاعلان المقرر في المادة ١٠ من القرار ١٨٨ المختص بانشاء السجل العقاري .

٤٠. عملاً بالمادة ٧٣ من القرار ٣٣٣٩، يجوز أن يكون لصاحب أرض أشجار كبيرة وصغيرة قريباً من حدود الأرض المجاورة، بيد أنه يحق لصاحب هذه الأرض المجاورة أن يقطع الأغصان التي تعلو أرضه . ويمكن غرس أشجار كبيرة وصغيرة ملاصقة للحائط الفاصل، دون ترك أية مسافة كانت بين الحائط والمغروسات، غير أنه لا يجوز أن تتجاوز هذه الأغراس قمة الحائط . وإذا لم يكن الحائط مشتركاً فلصاحبه فقط الحق في إسناد أغراسه إليه .

٤١. إن الاتفاق الذي يرمي الى تمرير مجرور في ملك الغير ينشأ عنه حق إرتفاق، وهو من الحقوق العينية التي لا يكون لها من مفاعيل قانونية حتى بين المتعاقدين أنفسهم إلا بتسجيلها على صحيفة العقار العينية .

إن المادة الأولى من قانون ٧ حزيران ١٩٣٧ لا تجيز تمرير المجارير في ملك الغير إلا إذا كان ربطها مباشرة في المجرور العام متعذراً .

٤٢. بصدور قانون الملكية العقارية لم يعد جائزاً إنشاء حق سطحية وإحتفظ بالحقوق السابقة إلى أن تزول .

٤٣. إن تدوين حق الارتفاق على صحيفة العقار المستفيد منه، لا يفيد صاحب هذا العقار شيئاً، إذا لم يدوَّن على صحيفة العقار المرتفَق به .

٤٤. هناك رأي يقول بأن للمالك المتضرر من التعدي على طريق تصل أملاكه بالطريق العامة، أن يقيم الدعوى على من أحدث الضرر باعادة الطريق الى ما كانت عليه، دون دعوة الدولة الى

المحاكمة، بينما هناك رأي يقول بأن الطرقات العامة تدخل ضمن الأملاك العامة، وأن حق الادعاء فيها يعودِ الى ادارة الأملاك العامة .
ونحن من مؤيدي الرأي الأول، وفقاً للضرر المحدث .

٤٥.إن ما ورد في المادة ١٣ من القرار ١٨٨، من أن الذي إكتسب حقاً عينياً على عقار بالاستناد الى قيود السجل العقاري، يثبت في حقه المكتسب يقصد منه القيود المدوَّنة في صحيفة العقار العينية، وليس ما يمكن أن تظهره جميع الوثائق من محاضر التحديد والتحرير، والخرائط، والصور الفوتوغرافية الجوية، والوثائق والمستندات المثبتة للحق والتي تشكل محتويات السجل العقاري .

٤٦.إن ما يأخذ به قاضي الأمور المستعجلة، ليس ظاهر الحال بذاته كما يبدو في الواقع، بل ظاهر الحق في ضوء المعطيات القانونية المعروضة لديه . وعليه أن يعتمد القيود المدوَّنة في السجل العقاري، المبينة على مبدأ الحجية المطلقة التي تتمتع بها هذه القيود .

٤٧.إن حقوق الارتفاق في الطوابق المختلفة تعتبر من حقوق الارتفاق القانونية ذات المنفعة الخصوصية . فهي غير خاضعة للنشر بقوة المادة ٥٨ من القرار ٣٣٣٩ .

٤٨. إن العبرة هي لقيود السجل العقاري، ولما هو مدوَّن فيها، وإن ما دوِّن فيه يبقى قائماً حتى شطبه، إما باتفاق الفرقاء المعنيين، وإما بحكم القضاء . وهذا ما يستفاد من المادة ٩٠ من القرار ٣٣٣٩ التي تتحدث عن إمكان ترقين الارتفاق عندما يصبح بدون جدوى .

٤٩.إذا كان لعقار المدعي حسب قيود المساحة حق إنتفاع بالمرور على طريق، فيجوز لقاضي الأمور المستعجلة توقيف المدعى عليه عن أعمال البناء التي تمنع المدعي من الانتفاع المذكور .

٥٠.سواء أكان الحق المطالب بحمايته حق الملكية أم حق تصرف هادئ علني ومستمر، يبقى أن ما يبرر تدخل قاضي الأمور المستعجلة هو العجلة الملحة، وإن العجلة في مثل هذه الحال تنشأ عن كون العقار المطلوب تمكين صاحبه من المرور إليه مقفلاً لا يتصل بالطريق العام، ولو بطريق أعسر وأكثر مشقة من الممر المطلوب .

٥١.إذا نشأ حق الارتفاق بفتح طاقتين على العقار المجاور تحت ظل المجلة، ثم ثبِّت فيما بعد هذا الحق بقيده في السجل العقاري، فالقانون الواجب التطبيق بشأن هاتين الطاقتين هو القانون الذي كان ساري المفعول بتاريخ إحداثهما، أي مجلة الأحكام العدلية.

وهذا الحق المكتسب في ظل المجلة، يولي صاحبه حق الضياء وفقاً للمادة ١٢٠١ منها، مما يحول دون حق الجار في أن ينشئ على عقاره بناءً من شأنه إزالة أو حجب حق الارتفاق المكتسب والمادة ١٢٠١ المذكورة لم تحدد المسافة الواجبة المراعاة لممارسة مثل هذا الحق، بل تركت الأمر لتقدير المحكمة، تستخلصه من ظروف كل قضية، بالاستناد الى القاعدة الكلية التي تسود أحكام المجلة المختصة بالمطلات والشرفات والنوافذ المعدة للضياء، وهي قاعدة مبنية على تجنب الضرر الفاحش في حقوق الارتفاق، سلبية أكانت أم إيجابية .

٥٢.من المقرر قانوناً أن لصاحب الحق العيني مطالبة الغير بعدم التعرض لحقه وإعادة الحال الى ما كانت عليه، كما له المطالبة بالتعويض أو العطل والضرر من جراء مسؤولية المعتدي الجرمية، إن لحق به مثل هذا الضرر بتعرضه غير المحق لحقه العيني، وبالتالي تعطيل مثل الحق الشخصي إن كان له من مبرر .

٥٣.إن العقار بمجرد إنتقاله للدولة وتحوّله إلى ملك عام يفقد حق الارتفاق القانوني العالق بالملك الخاص، إذ يصبح غير ممكن إنفاذه، عملاً بالمادة ٩٠ من القرار ٣٣٣٩، ويؤول الى سقوطه بالترقين.

٥٤.إن حقوق الارتفاق عندما تكون طبيعية أو قانونية لمنفعة عمومية أو خصوصية، معفاة من الاعلان المنصوص عليه بالمادة ١٠ من القرار ١٨٨ المختص بالسجل العقاري، وذلك عملاً بنص المادة ٥٨ من القرار ٣٣٣٩، بمعنى أن إعفاءها من الاعلان يضعها في مرتبة الحقوق المدوَّنة في السجل العقاري، ويكسبها ذات الأحكام، ومنها عدم سريان مرور الزمن، الأمر المنصوص عليه في المادة ١٩ من القرار ١٨٨ .

٥٥.إن المادة ٢٥٧ من القرار ٣٣٣٩، لا تشمل الحقوق المدوَّنة في السجل العقاري، التي منها حقوق الارتفاق الطبيعية والقانونية المعفاة من الاعلان .

٥٦.إن إزالة التعدي الحاصل من بناء شخص على عقار شخص آخر ، يعدُّ من المواضيع غير المحددة القيمة، فلا يدخل بالتالي ضمن صلاحية القاضي البدائي، بل يعود أمر البت به الى الغرفة الابتدائية .

٥٧.إن الارتفاق الذي أحدثته المادة ٦ من قانون البناء، هو إرتفاق ذو صفة تجميلية تنظيمية وضع لصالح الادارات العامة . ومن حق الأفراد الذين يعتبرون أنفسهم متضررين من جراء عدم مراعاة هذا الارتفاق أن يداعوا مسبب الضرر بالاستناد الى المادة ١٢٢ من قانون الموجبات والعقود .

٥٨.حق السطحية يختلف عن الحقوق المختلفة الأخرى على عقار ما . والحق المذكور لا يترتب إلا على سطح الأرض، أما الحقوق المترتبة على سطح البناء القائم، فهي من قبيل حقوق الارتفاق العقارية، وقد ألغت المادة ٣١ من القرار ٣٣٣٩ حق السطحية .

٥٩.إن حق الارتفاق الذي لم يمارس منذ ثلاثين سنة، يظل ساقطاً بمرور الزمن حتى ولو عاد صاحب حق الارتفاق الى ممارسته بعد هذه المدة، دون معارضة من مالك العقار المرتفق به، إلا إذا أمكن

تفسير عمل الممارسة اللاحق، بمثابة تنازل من قبل مالك العقار المرتفق به عن الادلاء بمرور الزمن .

٦٠.إن شراء المدعي حصة المدعى عليه في العقار بتاريخ لاحق لتدوين إشارة دعوى القسمة على صحيفة العقار، يعتبر منه موافقة على الشراء مع وجود تلك الاشارة، باعتبار أن إشارة الدعوى المسجلة على صحيفة العقار العينية ملزمة لكل من من يكتسب حقاً على العقار بتاريخ لاحق لتسجيلها، طالما أن البائع لم يتعهد برفعها في عقد البيع .

٦١.إن إدارة وإستغلال العقار تعود في الأصل الى صاحب الحق بالانتفاع من دون صاحب الرقبة غير أن قيام هذا الأخير بعمل من الأعمال التي تنطوي على تحديد لكيفية إستغلال العقار بموافقة صاحب حق الانتفاع يغدو أمراً مقبولاً .

٦٢.إذا بنى أحد الشركاء في العقار المشترك، دون أن يراعي القصر المفروض في المادة ٦ من قانون ١٩٥٤/١/٢٠ وقدره ثلاثة أمتار عن حدود الجار في بلدان الاصطياف بتاريخ لاحق لهذا القانون، فإنه يحق للجار إزالة الاعتداء والهدم .

٦٣.إن إستعمال حق الارتفاق لتمرير المياه وإن ثبت في الواقع، ومهما طالت مدته، لا يكسب صاحبه حقاً، ما دام هذا الحق غير مسجل على صحيفة العقار المدعى وقوع حق الارتفاق عليه .

ملخص الاجتهاد في النوافذ والشرفات

٦٤.يقتضي إزالة النواتئ التي تعلو الملك المجاور مباشرة .

٦٥.لا يطبق المنع الوارد في المادتين ٦٦ و ٦٧ من القرار ٣٣٣٩، إذا كانت النوافذ المفتوحة في بناء، تفصله عن العقار المجاور، طريق عامة مهما كان عرض هذه الطريق .

٦٦.من المسلّم به علماً وإجتهاداً أن صاحب العقار المرتفَق عليه، له الحق بالبناء في عقاره، شرط أن لا يحول بعمله دون ممارسة صاحب الحق بالارتفاق من ممارسة حقه .

٦٧.إن حق الارتفاق الناشئ في ظل أحكام المجلة بالشبابيك، إذا إقتصر التسجيل فيه في السجل العقاري على هذا الحق دون سواه، فمعنى ذلك أن حق الارتفاق يتعلق بالضياء المنصوص عنه في المادة ١٢٠١ من المجلة .

٦٨.إستقر الاجتهاد على أنه يمكن إستعمال الزجاج المحجر، غير الشفاف، الثابت، لمنع الرؤية عند مخالفة أحكام المادتين ٦٦ و ٦٧ من القرار ٣٣٣٩، لأن الغاية من أحكام هاتين المادتين هي عدم تسهيل الرؤية في عقار الجار .

٦٩.إذا كانت النوافذ المطلة على العقار المجاور قديمة العهد، فلا يجوز سدها لأن حق الانتفاع بحق الارتفاق قد إكتسب بمرور الزمن، وإن لم يدوَّن في السجل العقاري .

٧٠.يمكن إكتساب حق التسجيل للمطلات في السجل العقاري بمرور الزمن علماً بصراحة الفقرة الخامسة من المادة ٢٢٨ من قانون الملكية العقارية .

٧١.يقر العلم والاجتهاد أنه إذا وُجد بين العقارين أرض مشتركة فيجب مراعاة المسافة القانونية المنصوص عنها في المادتين ٦٦ و٦٧ من القرار ٣٣٣٩ .

٧٢.إن المادة ٦٤ وما يليها من القرار رقم ٣٣٣٩ قد فرضت حقوق إرتفاق قانونية على البنايات لمنفعة العقارات المجاورة .

٧٣.يمنع فتح نوافذ تُطل تواً على الأرض المجاورة إلا إذا كانت تبعد عن الحد الفاصل بين العقارين مترين على الأقل، أو إذا فُتحت النافذة في الحائط على علو مترين ونصف من أرض الغرفة في الطابق الأرضي، وعلى علو متر وتسعين سنتيمتراً في الطوابق الأخرى .

٧٤.بمقتضى أحكام المجلة التي كانت مرعية الاجراء قبل القرار ٣٣٣٩، كان مالك البناية حراً في أن يفتح نوافذ تطل تواً على أرض أو بناء جاره، شرط أن لا ترى منها المحلات التي يجوز للنساء التردد عليها كصحن الدار والمطبخ .

٧٥.لا يمكن للقرار رقم ٣٣٣٩ أن يزيل الحق المكتسب في ظل أحكام المجلة .

٧٦.إن حقوق الارتفاق، كما حددتها المادة ٥٧ من القرار ٣٣٣٩، إما أنها تنتج عن وضعية الأماكن الطبيعية، أو عن الموجبات التي يفرضها القانون، أو عن إتفاقات بين الملاكين المجاورين .

٧٧.كان يجوز للمالك تحت أحكام المجلة أن يبني على آخر حدوده وأن يفتح النوافذ كما يشاء دون مراعاة أية مساحة أو علو ما لم يلحق عمله بالغير ضرراً فاحشاً حسب المادة ١١٩٧ .

٧٨.لم يكن فتح النوافذ تحت أحكام المجلة لينشئ حقاً على الغير لافتقاره الى عمل يعتبر بذاته تعدياً على ملك هذا الأخير بحيث يكون أساساً للتصرف المؤدي الى إكتساب الحق بمرور الزمن .

٧٩.إن الوضع الذي يوجد فيه من أحدث نوافذ في ملكه قبل صدور القرار رقم ٣٣٣٩ مخالفاً لأحكام هذا القرار من جهة عدم مراعاة المسافة والعلو لا يوليه حقاً على ملك جاره، ولا يثبت له سوى المحافظة على هذا الوضع بمعنى أنه لا يجوز لهذا الأخير أن يطلب

منه هدم البناء، أو رفع النوافذ الى العلو المطلوب تطبيقاً لأحكام المادة ٦٦ من القرار ٣٣٣٩، وسد تلك النوافذ .

٨٠.إذا تم البناء بمشاهدة المدعي للشرفات والنوافذ المخالفة لأحكام القانون ولم يحرك ساكناً خلال خمس سنوات، فإن سكوته عن الادعاء طوال هذه المدة، لا يحرم المدعي من ممارسة حقه الذي لم يسقط بمرور الزمن .

٨١.يجب تطبيق أحكام المجلة على إزالة النوافذ والضويات إذا كانت محدثة في ظلها لا قانون الملكية المنصوص عليه في القرار ٣٣٣٩ الذي يطبق على الأبنية التي تشاد في ظله .

٨٢.لا يسوغ للمالك حسب المادة ١٢٠١ مجلة أن يبني على حدود ملكه حائطاً يسد بواسطته النوافذ والضويات في بناء جاره بحيث يمنع عليه القراءة في الغرف المحتوية على تلك النوافذ والضويات بل عليه أن يؤمن له النور اللازم للقراءة حتى في حال إغلاق باب الغرفة.

٨٣.إن فتح النوافذ في ظل أحكام المجلة ضمن حدود العقار وبدون إعتداء على المالك المجاور هو تصرف طبيعي من المالك لا يكسبه أي حق تجاه غيره .

٨٤.الوضع الذي يوجد فيه من أحدث نوافذ في ملكه قبل صدور القرار ٣٣٣٩ مخالفة لأحكام هذا القرار من جهة عدم مراعاة المسافة والعلو لا يوليه حقاً على ملك جاره ولا يثبت له سوى المحافظة على هذا الوضع، بمعنى أنه لا يجوز لهذا الأخير أن يطلب منه هدم البناء ورفع النوافذ الى العلو المطلوب تطبيقاً لأحكام المادة ٦٦ من القرار ٣٣٣٩ أو سد تلك النوافذ .

٨٥.إن فتح النوافذ على عقار مجاور هو من الارتفاقات التي يحدثها الانسان، لا من الارتفاقات الطبيعية، ويجب تسجيلها في السجل

العقاري لاكتساب الحق بها عملاً بالمادة ١٠ من القرار ١٨٨ إذا كانت قد فتحت بشكل مخالف للمسافات التي يفرضها القانون .

٨٦.لا مرور زمن على قيود أمانة السجل العقاري سنداً للمادة ٢٥٥ من القرار ٣٣٣٩، وتبقى حقوق المالك محفوظة طالما أن صحيفة عقاره العينية خالية من أي حق إرتفاقي .

٨٧.إذا أهمل المالك تثبيت حقه بفتح النوافذ عند إجراء عمليات التحديد والتحرير ضمن مهلة السنتين المنصوص عنها في المادة ٣١ من القرار ١٨٦، فإنه يفقد هذا الحق الناشئ في ظل أحكام المجلة، لأنه ليس حقاً قانونياً معفى من التسجيل .

٨٨.إن فتح النوافذ المطلة على الجار باقامتها ضمن الحدود في ظل أحكام المجلة دون إعتداء على الملك المجاور هو تصرف طبيعي لا يكسب بتقادم الزمن أي حق على العقار المتاخم، إنما يعفى من موجب مراعاة المسافة والعلو اللذين أوجبهما قانون الملكية اللاحق .

٨٩.إن المادة ٦٨ من القرار ٣٣٣٩ إشترطت أن يكون السطح مفتوحاً على طريق عام لا على ملك الغير المجاور، ففي هذه الحالة تطبق المادتان ٦٦ و ٦٧ من القرار المذكور .

٩٠.إن إعتبار المحكمة أن مخالفة المادة ٦٦ من القرار ٣٣٣٩ بموجب إتفاق ذوي العلاقة، أمر يمس النظام العام، ويمتنع بمقتضى المادة ٨٤ من القرار عينه، فيه خطأ بتفسير القانون وفي تطبيقه .

٩١.إن المنع المنصوص عنه في المادتين ٦٦ و ٦٧ من القرار ٣٣٣٩، يتناول عقار الجار، سواء أكان مسوَّراً أو غير مسوَّر .

٩٢.لا يمكن إكتساب حق إرتفاق بفتح نوافذ على ملك الجار بمرور الزمن، طالما أن العقارات مسجلة في السجل العقاري، سنداً لأحكام المادة ٢٥٥ من القرار ٣٣٣٩ .

٩٣.إن فتح النوافذ يعتبر من الارتفاقات القانونية عندما يتم وفقاً للشروط المنصوص عنها في المادة ٦٦ من القرار ٣٣٣٩، وإذا لم تتوفر الشروط المذكورة، عندئذٍ لا يحق فتح النوافذ إلا باتفاق أصحاب العلاقة، ويصبح الارتفاق إرتفاقاً إتفاقياً .

٩٤.سد النوافذ والشرفات هو من الأعباء الخفية، وليس من العيوب الخفية، وهو يخضع لأحكام المواد ٤٢٩ الى ٤٤١ موجبات وعقود، وبالتالي لمرور الزمن العادي العشري .

٩٥.حق الارتفاق المقرر للطابق الأرضي، لا يصح استعماله في الطوابق الجديدة .

٩٦.إن إنشاء شرفة مكان الحائط ذي النوافذ، يشكل تحويراً وتوسيعاً لحق الارتفاق السابق، ويخالف أحكام المادة ٦٦ من القرار ٣٣٣٩ .

٩٧.عملاً بالمادة ١١٩٧ من المجلة، كان يحق للمالك أن يبني على آخر حدود ملكه، وأن يفتح ما شاء من النوافذ، دونِ التقيد بأية مسافة أو علو، شرط ألا يلحق عمله بالغير ضرراً فاحشاً، إذ إن هذه المادة أعطت المالك حق التصرف المطلق في ملكه، بدون أي قيد، شرط ألا يلحق ضرراً فاحشاً بالغير .

٩٨.إذا كان لا يحق لشخص أن يطالب شخصاً آخر بسد النافذة سنداً لأحكام المادتين ٦٦ و٦٧ من القرار ٣٣٣٩، بسبب إشادة الانشاءات وفتح النافذة قبل تاريخ العمل بالقرار ٣٣٣٩، إلا أن لا شيء

يمنعه من تشييد بنائه على حدود ملكه، حتى ولو أدى ذلك الى سدّ نافذة الشخص الآخر .

٩٩.إن مجلة الأحكام العدلية في المادة ١٢٠١ لم تحدد المسافة الواجبة المراعاة، بل تركت الأمر لتقدير المحاكم، تستخلصه من ظروف كل قضية بالاستناد الى القاعدة الكلية التي تسود أحكام المجلة المختصة بالمطلات والشرفات والنوافذ المعدة للضياء، وهي قاعدة مجانبة الضرر الفاحش في حقوق الارتفاق، أسلبية كانت أم إيجابية .

١٠٠.إذا كان شخص يملك حق إرتفاق بالرؤية على عقار خصمه، وقد تحدد هذا الحق في الصحيفة العينية من العقار المذكور بأنه يشمل ثلاث نوافذ فقط فلا يسعه فتح نوافذ إضافية، مخالفة للقانون، إلا برضى الخصم نفسه .

١٠١.إن حقوق الارتفاق هي قيود لحق الملكية، وبهذه الصفة يجب أن تفسر بوجه الحصر، وعند الشك يراعى جانب العقار المكلّف .

١٠٢.إن صاحب العقار المرتفَق عليه لا يحق له أن يعمل عملاً من شأنه الحد من حق الارتفاق، كما نصت على ذلك المادة ٨٩ من القرار ٣٣٣٩ .

١٠٣.لكل شريك في الملك، مهما كانت حصته، أن يقيم الدعوى بوجه الجار الذي يفتح نوافذ مطلة على هذا الملك .

١٠٤.في الأراضي الممسوحة لا يمكن إكتساب حقوق عينية بالتقادم، سنداً للمادة ١٩ من القرار ١٨٨، والمادة ٢٥٥ من القرار ٣٣٣٩ .

١٠٥.إن حق الارتفاق المنصوص عليه في المادة ٦٦ من القرار ٣٣٣٩ يشمل الملك المجاور مهما كان نوعه، سواء أكان صالحاً

للبناء أو غير صالح . وحق الاعفاء من التراجع لفتح النوافذ والشرفات لم ينص عليه إلا عندما تطل على طريق عام، وليس على طريق خاص.

١٠٦.إن حرية المالك بالحفر والغرس والبناء في ملكه هي في الأصل مطلقة لا تحد منها، عملاً بأحكام المادة ١٣ من قانون الملكية، سوى القيود المستمدة من أحكام القوانين والأنظمة المرعية الاجراء، والتي منها أحكام المواد ٦٤ وما يليها من القانون عينه، المتعلقة بأحداث مطلات ونوافذ أو شرفات أو سوى ذلك من النتوءات على الأرض المجاورة .

١٠٧.إن إقفال المطلات والشرفات يدخل في إختصاص القاضي المنفرد سنداً للمادة ٨٦ من قانون أصول المحاكمات المدنية، لأنه يتعلق بحقوق إرتفاقية .

١٠٨.إن الاتفاقات غير المدوّنة في السجل العقاري لا تسري على الغير حسني النية سنداً للمادة ١٣ من القرار رقم ١٨٨ .

١٠٩.إن سدّ النوافذ التي فتحت خلافاً للشروط القانونية لا يسقط بمرور الزمن، ما دام أن هذا الحق مستمد من قيود السجل العقاري التي لا تحتوي على أي حق إرتفاق من هذا القبيل وذلك عملاً بأحكام المادة ٢٥٥ من القرار ٣٣٣٩ .

١١٠.إن المادة ٦٨ من القرار رقم ٣٣٣٩، إستثنت من المنع المتولد عن المادتين ٦٦ و ٦٧، السطوح . ولم تشمل أحكام المنع والتقييد بناء تصوينات الحدائق والأراضي . والبناء المقصود في المادة ٦٦ هو البناء المعدّ للأشغال والاقامة . ونحن من الرأي المعاكس القائل بأن المادتين ٦٦ و ٦٧ المذكورتين تطبقان على السطوح .

١١١.إذا تمّ البناء بمشاهدة المدعي للشرفات والنوافذ المخالفة لأحكام القانون ولم يحرك ساكناً خلال خمس سنوات، فإن سكوته عن الادعاء طوال هذه المدة، لا يحرم المدعي من ممارسة حقه الذي لم يسقط بمرور الزمن .

١١٢.إذا إعتبرت المحكمة أن مخالفة المادة ٦٦ من القرار ٣٣٣٩ بموجب إتفاقات ذوي العلاقة أمر يمس النظام العام، ويمتنع عليهم القيام به وفق أحكام المادة ٨٤ من القرار عينه، تكون قد أخطأت تفسير القانون وتطبيقه، وبالتالي عرَّضت قرارها للنقض .

١١٣.إن المنع المنصوص عنه في المادتين ٦٦ و ٦٧ من القرار ٣٣٣٩، يتناول عقار الجار، سواء أكان مسوَّراً، أم غير مسوَّر .

١١٤.لا يمكن إكتساب حق إرتفاق بفتح نوافذ على ملك الجار بمرور الزمن، لأنه لا يمكن إكتساب أي حق بمرور الزمن على العقارات المسجلة في السجل العقاري .

١١٥.إن الأعباء الناشئة عن الارتفاقات القانونية، كتلك الناشئة عن نظام الملكية العقارية (المادتان ٦٦ و ٦٧ من القرار ٣٣٣٩)، لا تعتبر من الأعباء الخفية التي يتوجب على البائع التصريح عنها عند البيع، طالما أنه ليس بوسع أحد أن يعتد بجهله القانون .

١١٦.على فرض وجود نوافذ في حائط، فلا يحق لمالكه هدمه، وإنشاء شرفة مستحدثة مكانه، تطل على عقار الجار، لأنه بذلك يحوِّر الارتفاق القانوني ويوسِّع مفاعيله، الأمر الذي يخالف مضمون حق الارتفاق السابق، وبالتالي يخالف أحكام المادة ٦٦ من القرار ٣٣٣٩ .

١١٧.إن مجرد فتح النوافذ في ظل أحكام المجلة، لا يمكن أن ينتج عنه إتفاق سابق على الوضع القائم، ما دام أن فتح النوافذ كان مسموحاً به، وغير مقيد بأية شروط .

١١٨.إن الارتفاق الذي أوجده القرار ٣٣٣٩ في مادتيه ٦٦ و ٦٧، هو إرتفاق سلبي، قوامه منع إحداث مطلات أو نوافذ أو نتؤات على أرض مجاورة، ما لم تتحقق الشروط التي نصت عنها هاتان المادتان، إن من حيث الارتفاق، أو من حيث المسافة .

١١٩.إن الوضع الذي يوجد فيه من أحدث نوافذ في ملكه، قبل صدور القرار ٣٣٣٩ بصورة مخالفة لأحكام المادتين ٦٦ و٦٧ منه، من ناحية عدم مراعاة المسافة والعلو، من شأنه أن يثبت على حالة راهنة تؤيد هذا الوضع، وتمنع إزالة المخالفة بسد النوافذ وبرفعها . إلا أن هذا الوضع لا يولي المستفيد منه أي حق على ملك جاره ولا ينشئ له أي إرتفاق عليه .

١٢٠.إن المادة ١٢٠١ لم تحدد المسافة الواجبة المراعاة، بل تركت الأمر لتقدير المحاكم عند الاقتضاء، تستخصله من ظروف كل قضية بالاستناد الى القاعدة الكلية التي تسود أحكام المجلة المختصة بالمطلات والشرفات والنوافذ المعدة للضياء، وهي قاعدة مجانبة الضرر الفاحش في حقوق الارتفاق، سلبية أكانت أم إيجابية.

١٢١.إن الملكية قد تنشأ في الأراضي غير الممسوحة عن الصكوك الناقلة للحق، وهي قد تنشأ أيضاً عن التصرف المكسب للملكية مدة مرور الزمن، وعلى المحكمة أن تبت بالملكية في أسبابها كافة بوجه الدفاع، ما دامت لا تستطيع الحكم بأساس الدعوى أو موضوعها، قبل فصل هذه القضية المسبقة، وإن لم تفعل، فتكون قد خالفت القاعدة المذكورة، وعرّضت بالتالي قرارها للنقض .

١٢٢.إذا كان شخص يملك حق ارتفاق بالرؤية على عقار خصمه، وقد تحدد هذا الحق في الصحيفة العينية من العقار المذكور، بانه يشمل ثلاث نوافذ فقط، فلا يسعه فتح نوافذ اضافية مخالفة للقانون، الا برضى الخصم نفسه .

١٢٣.إن القانون اللبناني قد وضع معياراً للتفريق بين النوافذ المعدة للضياء وتلك التي هي معدة للاطلال، وهو علو النافذة عن ارض الغرفة، الذي يؤخذ بعين الاعتبار . فإذا كانت النافذة على علو اقل من مترين ونصف من ارض الغرفة، كانت معدة للاطلال، والا فللضياء .

١٢٤.عندما لا يحوي القيد الارتفاقي المسجل في الصحيفة العينية عند التحديد والتحرير، إيضاحات خاصة حول مدى الارتفاق، فانه يجب الرجوع الى سائر الظروف، ولا سيما الى الحالة الراهنة وقت التسجيل لاجل تحديد القيد المذكور .

١٢٥.إن النوافذ المفتوحة على الاملاك العمومية غير خاضعة للمسافات المحددة في المادتين ٦٦ و ٦٧ من القرار ٣٣٣٩، وهي بالتالي غير خاضعة للنشر والاعلان في السجل العقاري، كما يفهم من منطوق المادة ٥٨ من القرار عينه .

وإذا بنت البلدية في الملك العام الذي تطل عليه نافذة للغير وسدت هذه النافذة، فلا تلزم البلدية بهدم البناء، لانه من المسلم به علماً وإجتهاداً انه لا يمكن إزالة الانشاءات التي تقوم بها الادارات العامة، ولو نتج عنها ضرر للغير، باعتبار ان المصلحة العامة تفضل على المصلحة الخاصة، ويقتصر بالتعويض على هذا الغير مالياً بسبب الضرر الذي لحق به .

١٢٦.ان حقوق الارتفاق هي قيود لحق الملكية، وبهذه الصفة يجب ان تفسر بوجه الحصر، وعند الشك يراعى جانب العقار المكلف .

١٢٧.إن تعليل محكمة الاستئناف بان حقوق الارتفاق المنصوص عنها في المادتين ٦٦ و ٦٧ من القرار ٣٣٣٩، يتولد عنها بالمقابل منع الجار من البناء في ملكه، الا اذا روعيت المسافات التي حددتها النصوص القانونية، هو في محله .

١٢٨.اذا اضطر المالك الى هدم بيته، وتشييد بناء جديد في ظل احكام المادة ٦٦ من القرار ٣٣٣٩، فلا يحق له فتح شباك الا بعد التقيد باحكام المادة ٦٦ المذكورة، والا فعليه الإبتعاد مسافة مترين عن حد العقار الملاصق .

١٢٩.عملاً بالمادة ٧٤ من القرار ٣٣٣٩، إن لصاحب العقار المحاط، أي الذي ليس له منفذ على الطريق العام، أو له منفذ غير كافٍ لاستثماره، حق طلب المرور في ملك الغير لقاء تعويض.

١٣٠.من شروط تطبيق المادة ٧٤ من القرار ٣٣٣٩، أن لا تكون الاحاطة قد نجمت عن فعل المالك طالب حق المرور، أو غشه، بأن سدَّ ممراً كان قائماً ليأخذ مكانه في ملك الغير .

١٣١.عملاً بالمادة ٧٦ من القرار ٣٣٣٩، لصاحب العقار المحاط بسبب التجزئة، أن يطلب حق المرور بالعقار أو العقارات التي جزئت من عقار واحد .

١٣٢.عملاً بالمادة ٧٥ من القرر ٣٣٣٩، ولئن أوجبت هذه المادة أخذ الممر في الجهة التي تكون مسافته من الأرض أقصر، إلا أنها أوجبت من جهة ثانية أن يعين الممر في المنطقة التي يفتح فيها أقل ضرر لصاحب العقارِ المفتوح فيها، أي بمعنى أن الشرطين أساسيان، ويجب أن يتوافرا معاً، دون تفضيل أحدهما على الآخر .

١٣٣.عملاً بالمادة ٨٩ من القرار ٣٣٣٩، لا يجوز لصاحب العقار المرتفق به، أن يأتي بعمل يرمي الى جعل الارتفاق أكثر مشقة .

١٣٤.إن حق المرور القانوني لا يسجل في السجل العقاري إلا بعد تحديد موقعه، وهذا التسجيل يؤدي حتماً الى إعطاء صاحب العقار المرتفق به الحق بالمطالبة بالتعويض .

١٣٥.لا يسقط حق المطالبة بالتعويض بمرور الزمن إلا من تاريخ تحديد موقع المرور، والمطالبة بقيد هذا الحق في السجل العقاري.

١٣٦.عملاً بالمادتين ٨٥ و ٨٦ من القرار ٣٣٣٩، إن من أحدث إرتفاقاً فقد مُنح ضمناً ما هو لازم لاستعماله . ولصاحب العقار المرتفِق الحق في أن يقيم في العقار المرتفَق كل المنشآت اللازمة لاستعمال هذا الارتفاق وصيانته .

١٣٧.إن إكتساب حق المرور بمرور الزمن، ليس من حقوق الارتفاق الطبيعية ولا القانونية المستثناة من وجوب التسجيل في السجل العقاري .

١٣٨.تمكّن المادة ٥٨ من القرار ٣٣٣٩، صاحب العقار المرتفق به من طلب تحديد حق المرور تحديداً دقيقاً على عقاره . ومفهوم هذا النص لا يمنع صاحب العقار المنتفع بحق المرور أن يطلب هذا التحديد ويقيم الانشاءات اللازمة لاستعمال هذا الحق وصيانته .

١٣٩.إن توقيع العقد ببيع حق المرور من قبل المالك البائع، يكفي لالزام هذا الأخير بالتسجيل، وإن لم يكن العقد موقعاً من قبل الشاري .

١٤٠. عملاً بالمادة ٥٦ من القرار ٣٣٣٩، إن حق الارتفاق هو من الحقوق العينية، ويشكل تكليفاً مفروضاً على عقار معين لمنفعة عقار معين جار في ملكية شخص غير مالك العقار الأول .

١٤١.تفسر كلمة «المنفعة» الواردة في المادة ٥٦ من القرار ٣٣٣٩، بمعناها الواسع . غير أنه يشترط أن يكون التكليف الموضوع على العقار ذا فائدة للعقار المستفيد، وأن تكون هذه الفائدة منخفضة على وجه دائم .

١٤٢.وفق أحكام المادة ٢٥٨ من القرار ٣٣٣٩، تكتسب جميع الحقوق العينية، ومنها حق المرور، بالتصرف المكسب للحق بمرور الزمن، في الأراضي غير الممسوحة .

١٤٣.لا يحق لغير مالك الطريق الخاص أن يمر عليه .

١٤٤.يمتنع على صاحب العقار المحاط تغيير وجهة إستثمار عقاره، إذا كان لمجرد الاضرار بجاره، فعندها يسيء استعمال حقه، الأمر الممتنع قانوناً .

١٤٥.من المقرر أن تحديد حق المرور وإتساعه يكون رهناً بوجهة إستثمار العقار حالياً لا سابقاً .

١٤٦.إذا قالت محكمة الإستئناف بأن حق الارتفاق المقرر والمحدد بسبب الاحاطة للعقار المرتفق، يزول عند زوال هذه الاحاطة من جراء إتصال العقار بالطريق العام، ولو ظل هذا الاتصال صعباً، وان عدم الجدوى المنصوص عليه في المادة ٩٠ من القرار ٣٣٣٩ يغدو متحققاً من جراء ذلك، تكون قد أخطأت وإستأهل قرارها النقض .

١٤٧.إن وضع المالك بموجب مرسوم إستملاك ليس بأفضل من وضع المالك العادي، بل إن الوضعين متساويان وتنطبق عليهما الحماية عينها من حيث الحقوق، وتفرض عليهما الواجبات نفسها، إذا حالت المصلحة العامة دون فرض إرتفاقات على عقار مستملك، باعتبار أن الارتفاقات قد تلحق الضرر بالمرافق العامة .

١٤٨.إن طلب تأمين حق مرور في عقار مستملك، يبقى من إختصاص المحاكم العدلية .

١٤٩.لمنح حق المرور في عقار الغير، ينبغي أن يُتقى الضرر الأشد بالضرر الأخف، فيعين محل المرور في المكان الذي يسبب أقل

ضرر، ويراعى في تعيين الممر أيضاً جانب صاحب الأرض المحاطة الذي يجوز له أن يطلب أن يكون الممر في موضع هو أطول من غيره، لأن الموضع الأقصر هو أكثر كلفة عليه لكونه مبنياً أو مغروساً بالأشجار .

١٥٠.من المقرر علماً وإجتهاداً أن لصاحب العقار أن يطلب لعقاره على الأراضي المجاورة، ممراً كافياً لاستثماره زراعياً أو صناعياً ولو كان عقاره يستفيد من ممر آخر، إذا كان هذا الممر الآخر أصبح لا يكفي للاستثمار الذي أعده صاحب العقار لعقاره .

١٥١.في حق المرور يؤخذ بعين الاعتبار الشرطان الواردان في الفقرتين الأولى والثانية من المادة ٧٥ من القرار ٣٣٣٩، وعدم تجزئتهما . ويعود لمحاكم الأساس أن تعين الممر مستندة الى المادة ٧٥ المذكورة، ولا معقب عليها من المحكمة العليا.

١٥٢.إذا قدّرت محكمة الاستئناف التعويض لمالك العقار المشمول بحق المرور، بنسبة خمسين بالمئة من القيمة البيعية للمساحة المشمولة بالممر، فلا مخالفة للقانون الدستوري، أو للقانون العقاري، ولا خطأ في تفسير وتطبيق المادتين ١٥ من الدستور اللبناني، و٧٤ من القرار ٣٣٣٩ .

١٥٣.يمكن إكتساب حق المرور بمرور الزمن عندما يكون الشخص الذي يدلي به قد إستعمله بصورة هادئة علنية متواصلة، إذ إن المرور يعتبر مستمراً عندما يكون متواصلاً .

١٥٤.عندما يوضع حق الارتفاق أساساً لغاية زراعية، فلا يسوغ إبداله بشكل إنشاء حق إرتفاق لغاية غير زراعية .

١٥٥.إن تحديد المرور بنوع معين، لا يجيز لصاحب الحق هذا أن يغيّر هذه النوعية، كأن يكون حق المرور بواسطة الرجل فقط، فيقتني صاحبه سيارة، ويسعى للمرور بواسطتها على الطريق.

١٥٦.عندما تكون الطريق ملكاً مشتركاً، فلأصحاب هذا الملك المشترك أن يستعملوا حقهم بالمرور على إختلاف أنواعه، شريطة أن لا يحول إستعمال الواحد منهم لحقه دون إستعمال الشركاء الآخرين للحق نفسه .

١٥٧.إن حق المرور هو من الحقوق العينية، والدعوى بشأنه لا تعتبر دعوى تصرفية، وبالتالي لا ترد بعد إنقضاء سنة على حصول التعرض لحق المرور .

١٥٨.يجوز إثبات حق المرور بجميع طرق الاثبات، ومنها البينة الشخصية، في الأراضي غير الممسوحة .

١٥٩.لا تطبق المادة ٧٤ من القرار ٣٣٣٩، إلا عندما يكون العقار بكامله الذي يشكل وحدة عقارية، محاطاً وغير متصل بالطريق العام، وليس جزءاً منه، لأن صعوبة الوصول إليه لا تكفي، بل على المالك أن يتدبر أمره بالوصول إليه من باقي أجزاء عقاره المتصل بالطريق العام .

١٦٠.إن صفة الادعاء تعود لمالك العقار المسجل على إسمه في السجل العقاري، طالما لم تتم عملية تنفيذ عقد البيع العادي .

١٦١.إن عدول المدعي عن إستعمال الممر الموقت لعقاره يجعل هذا العقار عقاراً محاطاً من كل الجوانب ومحبوساً عن الطريق العام .

١٦٢.إن الطعن بالقرار الاستئنافي بمخالفة المادة ٧٤ من القرار ٣٣٣٩، يكون مردوداً عندما يؤخذ عليه قصر التعويض على الامتار

موضوع حق المرور، دون الأخذ بالتدني في قيمة العقار، وذلك لأن هذا السبب التمييزي يندرج تحت بند الخطأ في تفسير القانون .

١٦٣.بوجود ممر للعقار، ليس لصاحبه الحق في طلب ممر آخر له . إن طول الممر ووجود صعوبات وعوائق لا تبرر المطلب بممر جديد إلا في حال تعذر إزالة العوائق وتذليل الصعوبات، أو كانت الأعمال والنفقات اللازمة على درجة كبيرة من الجسامة تفوق إعطاء الحق بممر جديد، أو كانت الأضرار التي ستنجم عنها لا تتناسب مع الضرر الذي سينجم عن إعطاء هذا العقار ممراً جديداً .

١٦٤.بمقتضى المادة ٨٩ من القرار ٣٣٣٩، يمنع على صاحب العقار المرتفق به، أن يأتي بعمل يرمي الى جعل إستعمال الارتفاق أكثر مشقة . فإذا أقدم صاحب العقار المرتفق به على إنشاء تصوينة لعقاره دون أن تتجاوز أم تمس عرض الطريق، فلا يعد متجاوزاً حكم المادة ٨٩ المذكورة .

١٦٥.ليس في القانون اللبناني نصوص تمكّن من إعتبار مشيئة رب العائلة مصدرا لحقوق الارتفاق، وفق ما قرّرته محكمة توحيد الاجتهاد . فلا يجوز لمالك طلب ممر إذا أقام بناءً سدَّ فيه المنفذ الذي كان يصل أرضه بالطريق .

١٦٦.عملاً بالمادة ٩٠ من القرار ٣٣٣٩، يحق للقاضي أن يأمر بترقين الارتفاق إذا أصبح دون جدوى . ويكون الارتفاق دون جدوى عندما تنعدم الفائدة منه . فالنقص في المنفعة من حق المرور على العقار المرتفق به لا يفيد إنعدامها .

١٦٧.إذا تمَّ إفراز العقار المرتفق به الى عدة أقسام، فإن حق الارتفاق بالمرور ينحصر في القسم الذي حدّد وعيّن له . والمادة ٨٨ من القرار ٣٣٣٩ تتعلق بتجزئة العقار المرتفِق فقط، ولا يمكن تطبيقها في وضع تجزئة العقار المرتفق به .

١٦٨.ما دام أن القانون لا يمنح صاحب العقار حق المرور على أرض الغير، إلا إذا كان العقار المذكور محاطاً من جميع جهاته، ولا يمكن الوصول اليه، فإن هذا الحق يزول إذا تأمن الوصول بفتح طريق عام .

١٦٩.إذا كان حق المرور مسجلاً على صحيفة العقار المرتفق به، فلا يمكن إعتباره ساقطاً لعدم الاستعمال أو لعدم الفائدة، طالما أنه ناشئ بموجب صك، ولم يحدث طارئ من شأنه إزالة حق المرور .

١٧٠.إن حق الارتفاق بالمرور هو من حقوق الارتفاق المتقطعة، باعتبار أنه لا يبدو للعيان، ولا تتم الاستفادة منه، إلا بقيام صاحبه بعمل حاضر وبصورة متقطعة . ومثل هذا الحق لا يكتسب بالتقادم، لأن إستعماله لا يتم بصورة مستمرة، ومتواصلة، وظاهرة، إلا عندما تدعو الحاجة الى ذلك .

نحن من الرأي المعاكس لهذا الاتجاه، لأن المرور علناً في العقار المجاور كلما دعت الحاجة إليه، دون معارضة المالك، ينطبق على شروط المادة ٢٥٧ من قانون الملكية، حيث يعتبر التصرف عندئذ علنياً، مستمراً، هادئاً . ولا بد من إعتبار المرور، بصورة متواصلة عند الحاجة الى المرور، تصرفاً مستمراً وفق مفهوم المادة ٢٥٨ من القرار ٣٣٣٩ .

١٧١.إن حق الارتفاق بالمرور يحدثه الانسان، وهو بالتالي من الارتفاقات الرضائية المنصوص عليها في المادة ٨٤ من القرار ٣٣٣٩، فلا يكون بالتالي معفى من الاعلان والنشر لعدم إنطباقه على أحكام المادة ٥٨ من القرار ٣٣٣٩ .

١٧٢.عملاً بالمادة ٨٩ من القرار ٣٣٣٩، إذا كان الارتفاق في مكانه القديم قد أصبح أشد إرهاقاً لصاحب العقار المرتفق، أو كان يمنعه عن القيام باصلاحات مفيدة، فله أن يعرض على صاحب العقار المرتفِق

مكاناً بسهولة المكان الأول لاستعمال حقوقه، ولا يحق لهذا الأخير أن يرفض العرض .

إن الخطأ الذي يرتكبه صاحب العقار المرتفَق، في عدم عرضه ممراً جديداً على صاحب العقار المرتفِق، قبل أن يبدأ بالبناء يوجب تحميله رسوم ومصاريف الدعوى .

١٧٣.عندما تكون طريق خاصة ملكاً مشتركاً لعدة أشخاص، فإن لكل من الشركاء في الملك ليس فقط حق إستعماله كطريق، بل أيضاً حق فتح نوافذ وبناء شرفات .

١٧٤.في غياب وضوح مدى إستعمال حق المرور على أرض العقار، يجب الرجوع الى الحالة الراهنة التي كانت سائدة وقت إجراء المساحة، والظروف التي أدت إلى تلك الحالة، لكي تبني المحكمة على الشيء مقتضاه وتحدد مدى إستعمال حق المرور موضوع النزاع .

١٧٥.عملاً بالمادة ٨٩ فقرتها الأولى، لا يمنع صاحب العقار المرتفَق من القيام بالأعمال التي يريدها في عقاره، شرط أن لا تؤدي هذه الأعمال الى قصر إستعمال الارتفاق، أو جعله أكثر مشقة .

١٧٦.لا يعتبر العقار محاطاً من جميع جهاته بمقتضى المادة ٧٤ من القرار ٣٣٣٩ إلا إذا كان لا منفذ له الى الطريق العمومي.

١٧٧.إن مجرد صعوبة ممر سابق له تجعل العقار محاطاً من جميع جهاته .

١٧٨.من المقرر علماً وإجتهاداً أن لصاحب العقار أن يطلب لعقاره على الأراضي المجاورة ممراً كافياً لاستثماره زراعياً أو صناعياً، ولو كان عقاره يستفيد من ممر آخر إذا كان هذا الممر الآخر أصبح لا يكفي للاستثمار الذي أعدَّه صاحب العقار لعقاره . ولكن لا

يستفيد صاحب العقار من هذا الحق إلا إذا كانت مقتضيات الاستثمار الضرورية تستوجب الممر الجديد .

١٧٩.بمقتضى المادة ٢٥٧ من القرار ٣٣٣٩، يكتسب حق القيد في السجل العقاري، بوضع اليد بصورة هادئة علنية مستمرة مدة خمس عشرة سنة دون أن تستثني حق المرور ؛ وهذا الاكتساب ينحصر في الأراضي غير المحددة والمحررة، لأنه عملاً بالمادة ٢٥٥ من القرار المذكور، لا مرور زمن على الحقوق المقيدة في السجل العقاري .

١٨٠.إذا وضع حق الارتفاق أساساً لغاية زراعية، فلا يسوغ إبداله بشكل إنشاء حق إرتفاق لغاية غير زراعية .

١٨١.الانتفاع بحق المرور يجيز مداخلة القضاء المستعجل إذا إعتدي على هذا الحق .

١٨٢.المقصود بالفقرة الأخيرة من المادة ٥٨ من القرار ٣٣٣٩، التي تنص على أن حق المرور بسبب تداخل أرض بأرض يمكن تحديده، هو الحق القانوني المنصوص عليه بالمادتين ٧٤ و٧٦ من القرار المذكور، المعفى من النشر، لا حق المرور الرضائي .

١٨٣.إن حق الارتفاق بالمرور الذي يحدثه إنسان بالاستناد الى المادة ٨٤ من القرار ٣٣٣٩، هو من الارتفاقات الرضائية، فلا يكون بالتالي معفى من الاعلان والنشر لعدم إنطباقه على المادة ٥٨ من القرار المذكور .

١٨٤.إن حق المرور هو من الحقوق العينية، والدعوى بشأنه لا تعتبر دعوى تصرفية، وبالتالي فهي لا تخضع في إقامتها لمدة السنة على حصول التعرض لحق المرور .

١٨٥.لا يجوز لصاحب العقار المرتفق به، حسب المادة ٨٩ من قانون الملكية أن يأتي بعمل يرمي الى جعل استعمال الارتفاق أكثر مشقة . فإذا أنشأ تصوينة على طول حدود ممر وضيّقه، يجوز لصاحب مالك العقار الذي يستفيد من المرور، أن يطلب إزالة هذه التصوينة .

١٨٦.لا يمكن طلب توسيع الممر إلا مقابل بدل وفقاً للمادة ٧٤ من القرار ٣٣٣٩ .

ملخص الاجتهاد في المياه والمجاري

١٨٧.إن المسيل الذي يشغل الارتفاق الطبيعي هو المسيل العادي لمياه الشتاء التي تنحدر طبيعياً بحكم مسطح الأراضي التي يعلو بعضها البعض الآخر، فتمتص العقارات قسماً منها ويسيل الفائض على العقارات الأدنى إرتفاعاً وتتابع سيلانها بهذه الصورة الطبيعية دون حصر أو توجيه من يد الانسان، حتى إمتصاصها كاملة أو وصولها الى ساقية أو نهر أو بحر أو قناة عمومية تبنيها الدولة لهذه الغاية وفقاً لأصول فنية .

١٨٨.إن الشرط الأساسي المكوّن للارتفاق الطبيعي هو عدم وجود دخل ليد الانسان في إسالة المياه سيلاً طبيعياً .

إن الارتفاق الطبيعي المنصوص عنه في المادة ٥٩ من القرار رقم ٣٣٣٩ يزول بزوال أسسه الالزامية، ويحق عندئذ لأصحاب العقارات، وسنداً للمادة ٦١ من القرار عينه، تسوير عقاراتها للمحافظة عليها وصيانتها من المياه المتدفقة عليها بصورة غير طبيعية ومن العوامل الأخرى .

١٨٩.يُحدد مدى الارتفاق بما يتلاءم مع متطلبات الانتفاع منه، وحصر الضرر اللاحق بالعقار الى الحد، وفي المدى الضروريين لتأمين هذا الانتفاع .

١٩٠.لا مجال للقول باكتساب حق إرتفاقي بتصريف المياه المبتذلة في ملك الغير بمرور الزمن طوال المدة المكسبة للحقوق، ومنها حق الارتفاق، لأن المرسوم ٢٧٦١ تاريخ ١٩٣٣/١٢/١٩ قد نص على كيفية تصريف المياه المبتذلة المنبعثة من المراحيض، وأوجب أن تصب في حفرة خاصة عندما لا تصب في المجرور العام، وأن تكون جميع هذه الحفر محكمة السد، وأن لا يرشح منها شيء تحت طائلة العقاب . وهذا الأمر يتعلق بالنظام العام، ولا يصح الاتفاق على مخالفته .

١٩١.إذا إقتصر جذب المياه على إستبدال مضخة البئر اليدوية بمضخة كهربائية، فإن هذا العمل لا يتعارض مع القوانين والقرارات والأنظمة المتبعة، ولو أدى إلى نقص في مياه الجار، ما دام أن المالك لم يفعل ذلك عن سوء نية لمجرد الكيد والأضرار، بل لأن المضخة الكهربائية هي أعجل وأيسر .

١٩٢.بمقتضى المادة الثانية من القرار ١٤٤، إن المياه هي من الأملاك العامة التي يمنع على الأفراد حق إمتلاكها .

١٩٣.حق الانتفاع من المياه العمومية يكتسب بسقاية أحد العقارات بصورة هادئة وعلنية مدة مرور الزمن، ما دام العقار المنتفع لم يخضع بعد للتحديد والتحرير .

١٩٤.إذا كان يحق للمدعي إستعمال المياه الفائضة من النبع بمقتضى الفقرة الثانية من المادة ٩٠ من القرار رقم ٣٣٣٩، فإن هذه الفقرة لا تمنع من إكتساب حق الانتفاع المنوه به في المادة الثالثة من القرار ١٤٤، والذي إستقر الاجتهاد على إكتسابه بالاستعمال مدة مرور الزمن .

١٩٥.إذا جاز للمالك إجراء حفريات لاستخراج المياه من أرضه، فلا يمكنه أن يحرم أصحاب الحق المكتسب بالانتفاع من هذه المياه الجارية لري أراضيهم .

١٩٦.من المقرّر علماً وإجتهاداً، أن حفر المياه في عقار آخر من أملاك المرء بعد أن نضبت في العقار الذي كانت تنبع فيه قبلاً، ليس من شأنه أن يفقد الغير حقه في إستعمال وتسييل هذه المياه التي بقيت تنبع من العين نفسها .

١٩٧.إن عدانٍ المياه الملحق بالعقار المبيع، هو من الحقوق الارتفاقية العينية، عملاً بأحكام المادتين ٨٤ و ٨٥ وما يليهما من القرار رقم ٣٣٣٩ .

١٩٨.إن مجرد وجود نبعتين في أرض المدعى عليه، لا يحرم جاره المدعي من حقه في الانتفاع بالمياه النابعة أو المارة في أرضه بطريق الحفر والتنقيب، طالما أن المياه الجارية، الظاهرة منها والخفية، هي بحسب القوانين المرعية الاجراء . من الأملاك العامة التي يحق للأفراد الانتفاع بها ضمن نطاق القيود الموضوعة بهذا الشأن . (المادتان ١ و ٢) من القرار ١٤٤، والمادة ٦٠ من القرار رقم ٣٣٣٩.

١٩٩.يتسم التشريع اللبناني بأمور المياه بالغموض، لذا ينبغي الرجوع الى المبادئ العامة المنصوص عنها في المادة ١٢٤ من قانون الموجبات والعقود، التي جعلت الحقوق نسبية لا تجوز ممارستها إلا ضمن حدود حسن النية، وحدود الغرض الذي منحت من أجله، بمقدار عدم تعارضها وإصطدامها بحقوق الغير .

٢٠٠.لا يمكن المدعي أن يثبت حقه بالانتفاع من تسرب مياه النبع العمومي الى نبعه الخاص، إلا إذا أثبت أن المياه كانت تتسرب الى نبعه قبل صدور القرر ١٤٤ .

٢٠١.لا تسمع الدعوى إلا ممن له مصلحة في إقامتها . فإذا كانت المياه النابعة في أرض المدعى عليهم، لا تصل الى أرض المدعين بحق الري على هذه المياه، فلا فائدة عملية لهم من الادعاء، وتكون دعواهم مستوجبة الرد .

٢٠٢.لا يمكن التذرع بامكانية إيصال المياه إلى أراضي المدعين بواسطة القساطل والأقنية في الأملاك الفاصلة، لأن لا حق للمدعين في إجبار أصحاب هذه الأملاك الفاصلة على مد القساطل والأقنية، إلا إذا جرى إتفاق معهم على إنشاء مثل هذا الحق الرضائي الخاص .

٢٠٣.عملاً بالمادة ٧٧ من القرار رقم ٣٣٣٩، «يمكن لكل صاحب عقار يريد أن يستعمل لري أرضه المياه الطبيعية أو الاصطناعية التي يكون له حق التصرف بها، أن يحصل على مرور هذه المياه في الأراضي المتوسطة بينها وبين أرضه بشرط أن يعجل عن ذلك تعويضاً» .

٢٠٤.إن الدعوى المتعلقة بالتمتع بالمياه تعتبر غير محددة القيمة، وتخضع للتمييز .

٢٠٥.يشترط لكسب حق الارتفاق بمرور الزمن، أن يكون التصرف مستجمعاً شروطه، ومنها أن يكون علنياً، والحفر تحت أرض الجار، بدءاً بعقار آخر، لا يتوفر فيه هذا الشرط .

٢٠٦.في المساحة الاختيارية، كما في المساحة الاجبارية، يتوجب قيد حق الارتفاق في السجل العقاري ضمن مدة السنتين من تاريخ التثبيت تحت طائلة السقوط .

٢٠٧.إن الدعوى التي ترمي الى حصر حق الارتفاق، يعود أمر النظر بها الى القاضي المنفرد المدني .

٢٠٨.إن حق الارتفاق هو عبء على الملكية، ويتوجب بالتالي، حصر مداه بما هو لازم لاستعماله دون أن يتعداه الى أكثر من ذلك .

٢٠٩.يجب في حالة ترتيب حق إرتفاق بتمرير المياه على عقار متوسط بأن يعين الممر في النقطة التي يسبب فيها أقل ضرر لصاحب العقار المتوسط، ولا يبرر فتحه وجود قساطل ضخمة تمر في العقار المتوسط تعيين الارتفاق فوق هذه القساطل أو بالقرب منها .

٢١٠.إن مجرد حق الارتفاق بالمرور في عقار الغير لا يتضمن حق الارتفاق بمد مجاري المياه في هذا العقار، إلا إذا جرى إتفاق بين الطرفين حول ذلك، وتقيد في السجل العقاري .

٢١١.إذا إكتسب شخص حق إرتفاق معين بمرور الزمن، فإنه يكون قد إكتسب الحق الذي مارسه فقط، وليس له أن يتذرع بحق إرتفاق غير الذي اكتسبه ولا تغيير ماهيته .

٢١٢.إن إرتفاق حق المسيل المبحوث فيه بالفقرة الأولى من المادة ٥٩ من القرار رقم ٣٣٣٩، يسري على المياه السائلة سيلاً طبيعياً، وحكمه ينحصر في الأراضي التي لا تزال بحالتها الطبيعية، ولا يسري حكمه على المياه السائلة من ميازيب الأسطحة .

٢١٣.نصت المادة ٦٤ من القرار رقم ٣٣٣٩، على أن لكل صاحب عقار أن يبني سطوح بنائه بطريقة تسيل معها مياه المطر على أرضه، أو على الطريق العمومي، وأنه لا يجوز له أن تسيل هذه المياه على الأرض المجاورة له .

٢١٤.إن ثبوت حق الري من القناة المارة في العقار المرتفق عليه، وحق المرور على هذه القناة، يوجب حصر حق الري من القناة، وحصر حق المرور عليها .

٢١٥.إن الدعوى التي ترمي الى إنشاء حق إرتفاق بمرور المياه سنداً لأحكام المادة ٧٧ من القرار رقم ٣٣٣٩، هي من إختصاص المحاكم العادية، وتُنظر من قبل القاضي المنفرد المدني، ولا علاقة للجنة الادارة المنصوص عليها في المادة ٢٣ من القرار ٣٢٠ .

٢١٦.للمتضرر من أعمال تحديد الحقوق المكتسبة في المياه، حق إقامة دعوى بطلب التعويض عملاً بالمادة ٢٤ من القرار ٣٢٠ تاريخ ١٩٢٦/٥/٢٦ .

٢١٧.إن المياه، هي عملاً بالمادة ٢ من القرار ١٤٤، من الأملاك العامة التي يمنع على الأفراد حق إمتلاكها .

٢١٨.من المقرَّر أن حق الانتفاع من المياه العمومية، يكتسب بسقاية أحد العقارات بصورة هادئة وعلنية مدة مرور الزمن، ما دام أن العقارات التي يدعي أصحابها لها بحق الانتفاع منها لم تخضع للتحديد.

٢١٩.يمكن المدعي الاستفادة من تسرب المياه من شقوق كائنة في المجرى العام، ولا يمكن حصر الحقوق المكتسبة على ملحقات الأملاك العامة بالظاهر منها دون الخفي، لأن المشترع ذكر في القرار ١٤٤ الصادر في ١٠ حزيران سنة ١٩٢٥ من جملة الأملاك العامة المياه الجارية تحت الأرض، وهي على وضعها غير ظاهرة .

٢٢٠.إن ثبوت حق الري من القناة المارة في العقار المرتفق عليه، وحق المرور على هذه القناة، يوجب حصر حق الري من القناة، وحصر حق المرور عليها .

٢٢١.إذا كانت القناة عامة فتكون معفاة من النشر عملاً بالمادة ٥٨ من القرار ٣٣٣٩، ولكل فرد ينتفع من مياهها حق إستعمال هذه القناة، ويستتبع ذلك حق المرور بمحاذاة القناة لتفقدها عند الاقتضاء .

وفي هذه الحالة لا يكون حق الانتفاع خاضعاً لمهلة السنتين المنصوص عليها في المادة ٣١ المعدلة من القرار رقم ١٨٦ .

٢٢٢.لا تسمع الدعوى إلا ممن له مصلحة في إقامتها . فإذا كانت المياه النابعة في أرض المدعى عليهم، لا تصل إلى أرض المدعين بحق الري على هذه المياه، فلا فائدة عملية لهم من الادعاء، وتكون دعواهم مستوجبة الرد .

ملخص الاجتهاد في معرض التخطيط والاستملاك

٢٢٣.إن المادة ١٦ من قانون التنظيم المدني أوجبت التعويض، بمجرد إنشاء إرتفاق منع البناء بصدور ونفاذ المرسوم القاضي بتصديق التصاميم وأنظمة المدن والقرى، وحدّدت قواعد تقدير هذا التعويض، وأوجبت المطالبة به خلال مهلة معينة تحت طائلة السقوط .

٢٢٤.إن إلغاء المرسوم القاضي بانشاء إرتفاق منع البناء بمرسوم لاحق، لا يزيل الضرر الحقيقي الذي أصاب العقار فعلاً طوال المدة السابقة التي إستمر خلالها إرتفاق منع البناء قائماً .

٢٢٥.إذا كان الضرر المشكو منه من قبل الجهة المستدعية لم ينتج عن تنفيذ الأشغال العامة، بل يتصل مباشرة بمعاملات الاستملاك، فإنه يتوجب على الجهة المستدعية أن تطعن بمرسوم الاستملاك، أو أن تعترض أمام اللجان المختصة لتحديد التعويض الكامل والعادل المتوجب لها عن تنفيذ الاستملاك .

٢٢٦.إذا كان قد مرً أكثر من خمس سنوات على نشر المرسوم رقم ١٦٩٤٨ تاريخ ٦٤/٧/٢٣، الذي فرض إرتفاق حظر البناء على عقارات المستدعي، حتى تقدم هذا الأخير بمذكرة ربط النزاع، فيكون حقه قد سقط عملاً بالفقرة، الثالثة من المادة ١٦ من قانون التنظيم المدني .

٢٢٧.إن عبارة الطابع النهائي الواردة في المادة ١٦ من قانون التنظيم المدني تعني أن يكون العمل الاداري الذي أحدث الارتفاق قد صدر من المرجع المختص لاصداره، ولم يبق بحاجة لأي عمل إداري آخر لقيد الارتفاق على صحيفة العقار المصاب به . والطابع النهائي للمرسوم الذي يثقل العقار بارتفاق عدم البناء، يستمد من إقدام الادارة على إحالة المعاملة الى لجنة الاستملاك لتقرير التعويض .

٢٢٨.يستفاد من المادة ١٦ من قانون التنظيم المدني، أن الارتفاقات الناجمة عن التصاميم وأنظمة المدن والقرى، والارتفاقات التي تنشأ بموجب تصنيف المناطق الموضوعة في الأساس، أو المعاد النظر بها، لا تنشئ للمتضرر أي حق في التعويض إلا إذا كان للارتفاق طابع نهائي يمنع إستعمال الأرض للبناء . وفي حال الخلاف على مبدأ توجب التعويض، تكون المحاكم المدنية هي الصالحة لرؤية الخلاف .

٢٢٩.إن الالتزام بالتراجع عن حدود الجار الذي يفرضه القانون على البناء في مناطق الاصطياف، ليس بحد ذاته إرتفاقاً بالمعنى الصحيح للكلمة، بل هو قيد من القيود التي ترد على الملكية، وينبغي التفريق بين القيود التي ترد على الملكية لصالح التنظيم العام، وبين الالتزامات التي يرتبها القانون على عقار معين لصالح عقار آخر . فقد وضعت التنظيمات التجميلية للصالح العام وليس لصالح الجار بالذات، وليس لهذا الأخير حق ممارسة الدعوى الرامية الى مراعاة تلك التنظيمات، وإنما له أن يقيم الدعوى بالمسؤولية التي تخول القاضي في حال توافر شروطها أن يقضي بالتعويض الأنسب، الذي قد يكون هو الهدم بعينه .

٢٣٠.إن عبء التخطيط إذا لم يكن ظاهراً، فإنه يعتبر من الأعباء الخفية التي يجب على البائع أن يصرح بها عند البيع أو عند التأجير ولا يعفي قيد إشارة التخطيط، البائع، والمؤجر من التصريح به

للمشتري عند العقد، وليس للبائع أن يدلي بحسن نيته أو أنه كان بامكان المشتري أن يستعلم عن الأعباء العالقة به .

٢٣١.إن بقاء العقار مسجلاً كملك خاص في السجل العقاري لا يتعارض مع إكتسابه صفة الملك العام التي تلازمه منذ تاريخ حصول الاستملاك غير المباشر .

٢٣٢.إذا لم ينفذ التخطيط وفق أحكام قانون الاستملاك، فيكون الاستملاك غير مباشر، ويكون الحكم بالتعويض من إختصاص القضاء العدلي في تقدير الأضرار .

٢٣٣.إن إستيلاء السلطة على عقار دون إتباع الأصول القانونية بالتعويض، لا تخضع لأحكام قانون الاستملاك، وبالتالي لا يحق للادارة المستملكة أخذ ربع الأرض المستملكة مجاناً . لم تأخذ محكمة التمييز اللبنانية بهذا الاتجاه الذي قررته محكمة الاستئناف .

٢٣٤.يقدر التعويض في حالة الاستملاك المخالف للأصول بتاريخ الكشف لا بتاريخ الاستملاك .

٢٣٥.إن المحكمة بقولها، إن عمل الادارة بوضع يدها على العقار دون إجراء معاملات الاستملاك القانونية، يعتبر إستملاكاً غير مباشر، هو قول صحيح ومنطبق على أحكام القانون .

٢٣٦.يجب أن تشتمل إشارة التخطيط على رقم المرسوم وتاريخه كي يتمكن أصحاب العلاقة من الرجوع إليه لمعرفة مدى التخطيط، والاطلاع على الخريطة الموضوعة بشأنه، ولمعرفة الحقوق المترتبة لهم، والواجبات الملقاة عليهم، للدفاع عن مصالحهم بالطرق القانونية، وإلا فلا تكون الاشارة ملزمة .

٢٣٧.من حق الادارة المستملكة في حالتي، الاستملاك المباشر الذي تتبع فيه الأصول القانونية، والاستملاك غير المباشر الذي لا تتبع

فيه الأصول القانونية، أن تستفيد من ربع مساحة العقار المستملك مجاناً.

٢٣٨.إن التأخير عن دفع التعويض المحدد من قبل لجنة الاستملاك يستوجب تقدير عمل الادارة في إنفاذ قرار اللجنة، ويخرج بالتالي عن مدى أحكام المادة ١٣ من قانون الاستملاك التي تنحصر بتحديد التعويض بتاريخ صدور قرار اللجنة، بحيث يكون تقرير الحكم بفائدة التأخير عائداً للقضاء الاداري .

٢٣٩.من مراجعة المواد ٨ الى ١٦ من قانون التنظيم المدني، يتبين أن هناك نوعين من التصاميم والأنظمة، منها ما هو موضوع تحت الدرس ويتسم بالطابع الموقت، ومنها ما هو مصدق ونافذ وفقاً لأحكام المادة ١١ ويتسم بالطابع النهائي، وهذا النوع الأخير وحده يولي الحق بالتعويض . والمرسوم رقم ١٦٩٤٨ يتسم بالطابع النهائي .

٢٤٠.إن الادارة تلزم بالتعويض على أساس المبادئ القانونية العامة وليس على أساس القواعد المنصوص عنها في المادة ١٦ من قانون التنظيم المدني لأنها لم تراع الأصول المحددة في هذا القانون أو في قانون الاستملاك .

٢٤١.إذا حصل نزاع على مبدأ توجب التعويض، تكون المحاكم العادية صالحة للنظر بهذا النزاع، على ما إستقر عليه الاجتهاد .

٢٤٢.إن تعويض المساهمة هو من نفس نوع تعويض الاستملاك، ومتفرع مثله من نفس العملية، فلا يمكن القول إن المشترع خول بشأنه صلاحية أوسع من الصلاحية المعينة لها بشأن تعويض الاستملاك عينه .

٢٤٣.إن المساهمة في الربع المجاني تترتب على العقارات المبنية وغير المنية على السواء .

٢٤٤.تمشى الاجتهاد على أن ما يجب تسجيله في السجل العقاري هو مرسوم رئيس الدولة، وقرار الموظف المنتدب من قبله المعلن للمنفعة العامة، أو المصدق للتخطيط وليس مجرد إرتفاق تخطيط لمصلحة الأملاك العامة . فإذا دوّن إرتفاق تخطيط على صحيفة العقار، فإن هذا القيد يكون بدون مفعول تجاه المستأجر، لأنه لا يمكن الاحتجاج بوجهه إلا بالتدوين الصحيح .

٢٤٥.المستأجر يعتبر من فئة الغير وغير ممثل بالمالك في معاملة الاستملاك .

٢٤٦.إذا إستملكت البلدية عقاراً وكان له ممر مشترك فإن هذا الممر يصبح دون فائدة، وتكون البلدية ملزمة باستملاك حصة المدعي في العقار الذي يشكل الممر تبعاً لتملكها العقار المشترك بهذا عملاً بالمادة ٢٦ من قانون الاستملاك .

٢٤٧.إن المادة ١٠ من القرار ٣٣٣٩، المتضمنة تعيين الحقوق العينية العقارية، لم تأت على ذكر التعويض الذي قد ينجم عن الاستملاك، فطبيعة هذا التعويض، طبيعة ثمن، يؤلف حقاً شخصياً .

٢٤٨.إن التخمين يجب أن يحصل مبدئياً بتاريخ وقوع الضرر، أي بتاريخ تنفيذ الأشغال إلا إذا تمادى الضرر وإستمر تدريجياً، فللقاضي أن يقدر الضرر بتاريخ حكمه أو بأي تاريخ أخر .

٢٤٩.إذا تجاوزت لجنة الاستملاك صلاحيتها وبحثت في مسألة توجب التعويض، فإن الطعن بقرارها لهذه الجهة يكون عن طريق الاعتراض أمام المحاكم العادية، وليس عن طريق الطعن بقرارها أمام مجلس الشورى لعدم تجاوز حد السلطة .

٢٥٠.سار إجتهاد محكمة التمييز، على إعتبار أنه لأجل حساب الربع المجاني، يؤخذ بعين الاعتبار كل عقار بحد ذاته على أنه يشكل

وحدة عقارية . أما القول باحتساب الربع من مجموع العقارات المتلاصقة التي كانت قبل الافراز، وفيه، وبعده، على ملكية شخص، فهو قول مغلوط، وواقع في غير محله .

٢٥١.إذا كان شق وتوسيع الطرق، وإقتطاع قسم من أملاك الأفراد، قد تم بصورة الغصب، ودون وجود حالة الاستملاك غير المباشر، ففي هذه الحالة لا يحق للادارة الاعتداد بالربع المجاني .

٢٥٢.يحق للمستأجر أن يطالب بالتعويض إذا كان تاريخ إجارته الصحيح سابقاً لتاريخ تدوين إشارة الاستملاك على صحيفة العقار العينية . ولا يحول دون إستحقاق هذا التعويض وضع قيد إحتياطي بالاستملاك لأجل المنفعة العامة، لأنه لا يشير الى رقم وتاريخ مرسوم الاستملاك حتى يتمكن المستأجر من الاطلاع عليه .

٢٥٣.إذا وضعت الادارة المستملكة يدها على العقار المستملك، ونزعت يد المالك عنه، فتكون قد تخطت مرحلة الشروع بالمعاملات ودخلت مرحلتها التنفيذية، وتصبح بالتالي ملزمة بنتائج الاستملاك، ومنها دفع التعويض .

٢٥٤.إن علم البلدية أو موافقتها على إجراء الفرز، لا يعتبر رجوعاً منها عن التخطيط، لأن لهذا الرجوع، ولالغاء التخطيط، أصولا قانونية يجب إتباعها وهي تستلزم إستصدار مرسوم بالغاء المرسوم السابق القاضي بالتصديق على التخطيط، ونشره وتدوينه في الصحيفة العينية للعقار، لازالة مفاعيل المرسوم الأول .

٢٥٥.إذا كانت صحيفة العقارات العينية خالية من أية إشارة إلى التخطيط، فلا يمكن أن ينسب مبدئياً الى الشاري أنه كان عالماً بأمر التخطيط، ما لم يثبت ذلك العلم بصورة أكيدة من باب آخر .

٢٥٦.يجب أن يكون التعويض معادلاً لكامل الضرر اللاحق بالمالك، فإذا كانت قيمة العقار قد هبطت بين تاريخ الاحتلال، وبين تاريخ الحكم، وجب أخذ القيمة الجارية يوم الاحتلال بعين الاعتبار، دون القيمة الجارية يوم الحكم . أما إذا إرتفعت قيمة العقار بين تاريخ الاحتلال، وبين تاريخ الحكم، فيجب أخذ القيمة الجارية يوم الحكم بعين الاعتبار .

٢٥٧.إن تعويض المساهمة يتناول العقارات غير الداخلة في الاستملاك التي إستفادت من التحسين ولم تساهم بأي جزء منها مجاناً للمصلحة العامة .

٢٥٨.إذا قالت محكمة الاستئناف إن المرتهن لا يعد مرتهناً العقار الذي ضِمنته البلدية إلى أملاكها العامة دون أن تبحث إذا كان الرهن مسجلاً قبل أو بعدِ إشارة الاستملاك على الصحيفة العينية، وما إذا كان المرتهن عالماً بهذا الاستملاك وبدفع التعويض عند إنشاء الرهن، تفقد قرارها الأساس القانوني وتعرضه للنقض .

٢٥٩.إن مرسوم الاستملاك لا ينقل بحد ذاته ملكية العقارات المستملكة الى الدوائر المستملكة، إنما يخلق حق إرتفاق على العقار المستملك للمصلحة العامة، قد يجوز للسلطة أن تعدل عنه وأن تبدله ما دام أن التخطيط لم ينفذ بعد، ولم ينقل القسم المستملك من ملكية صاحبه الى ملكية الادارة .

٢٦٠.على فرض وكان لشركة كهرباء قاديشا حسب شروط إمتيازها حق وضع العواميد وتمرير الخطوط فوق الملكية الخاصة، إلا أن هذا الحق مقيد عملاً بالمادة ٣ من القرار رقم ١٤٥ تاريخ ١١ حزيران ١٩٢٥ باعلام أصحاب العقار وأخذ موافقتهم، وشرط أن تكون العواميد غير مضرة بهم، حتى إذا كان هناك ضرر توجب التعويض عنه .

٢٦١.إن محكمة الاستئناف بقولها في القرار المطعون فيه بالاستناد فقط الى المرسوم رقم ١٩٦٤٣ تاريخ ٢٣ أيار ١٩٥٨، إن إقدام الجهة المميزة على مد الخطوط الكهربائية ذات التوتر العالي فوق عقار المميز عليهم هو من قبيل الاستملاك غير المباشر، دون أن تبحث في توفر الشروط المنصوص عليها في المادة ٣ من القرار ١٤٥ تاريخ ١١ حزيران ١٩٢٥ أو عدم توفر هذه الشروط، تكون أفقدت قرارها الأساس القانوني مما يوجب نقضه .

٢٦٢.إذا لم تعمد الادارة المستملكة الى تعيين لجنة تخمين، وبالتالي لم تودع ثمن العقار حتى بعد مرور مدة طويلة على تاريخ إقرار وضع اليد، فيكون إستملاكها إستملاكاً غير مباشر .

٢٦٣.إن مدة مرور الزمن المسقط لا تبدأ بالسريان إلا من تاريخ تملك الادارة للعقار المستملك، وبما أن الادارة لم تتملك العقار عن طريق وضع اليد من جهة، وإيداع الثمن من جهة أخرى، لأن الايداع لم يحصل، فلا تكون مدة مرور الزمن الخماسي قد إبتدأت بالسريان .

٢٦٤.إذا نتج عن تنفيذ التخطيط شطر عقار الى شطرين، حق للمالك طلب الاستملاك الكامل، إذا توافرت في كل من الفضلتين الشروط المنصوص عليها في المادة ٢٥ من قانون الاستملاك، أما إذا كانت هذه الشروط متوفرة في إحدى الفضلتين جاز للمالك أن يطلب إستملاكها بكاملها .

٢٦٥.إذا إستحصل الباني على رخصة البناء بعد تسجيل مرسوم الاستملاك على صحيفة العقار العينية، فلا يحق له طلب التعويض عن النفقات التي صرفت بعد نشر المرسوم المذكور .

٢٦٦.عندما يمنع القانون على صاحب العقار المطالبة برفع الأعمدة أو نزع الأسلاك الكهربائية، عندئذ يترتب التعويض لصاحب العقار المتضرر من مد خطوط التوتر العالي .

٢٦٧.إن إقدام المالك على هدم بنائه القديم المصاب بالتخطيط وإنشاء محطة لبيع المحروقات، لا يخوله حق تعويض الاستملاك، حتى ولو عادت الادارة ونفذت الاستملاك، لأنه من المبادئ العامة الواجبة التطبيق في حالات الاستملاك أن التعويض يتوجب عندما يكون الضرر ناشئاً عن الاستملاك لا عن سبب غريب عنه .

٢٦٨.في الاستملاك غير المباشر، تصبح المحكمة العادية في حل من التقيد بالقيود التي وضعها قانون الاستملاك، ويعود لها الحكم بالفائدة عن تعويض محدد ومستوجب الأداء، لأن الادارات العامة لا تستثنى من دفع الفائدة .

٢٦٩.إن المشترع اللبناني، إن في قانون الاستملاك القديم، وفي المادة ٣٧ منه، أو في القانون الجديد، وفي المادة ٣٣ منه، قد أجاز للمالك الذي إستملك عقاره أن يسترد هذا العقار ضمن شروط معينة حددها . وإن البحث في توافر هذه الشروط أو في عدم توافرها، يدخل في صلاحية القضاء العدلي، وهو المخوّل باعادة العقار والمسجل كملك عام الى المالك متى توافرت شروط الاسترداد .

٢٧٠.إن إسترداد العقار المستملك، عند توافر شروطه، يصح عندما يكون الاستملاك قد تناول عقاراً منفرداً بكامله فأنهى ملكيته الفردية عند صاحبه المستملك منه، كما يصح إذا تناول الاستملاك قسماً من عقار أعطي كياناً عقارياً مستقلاً عن العقار المقتطع منه ونقل بكيانه هذا الى الادارة المستملكة .

٢٧١.إذا لم تتبع البلدية الأصول القانونية، وحوّلت عقاراً خاصاً الى طريق عام، ففعلها يعد من قبيل الغصب، ويتناول التعويض كامل العقار، طالما أن لا إشارة تخطيط على صحيفة العقار المغتصب .

ملخص الاجتهاد في الخطوط الكهربائية

٢٧٢.إذا إشترى شخص عقاراً منشأة فيه ركائز عائدة لشركة الكهرباء، فإن حقوق الارتفاق في هذه الحالة تعتبر قانونية، وتسري على شاري العقار، ولو لم تكن مسجلة في الصحيفة العينية العقارية .

٢٧٣.إن الفقرة قبل الأخيرة من المادة الثالثة من القرار رقم ١٩٢٥/١٤٥، وإن لم تذكر بصورة صريحة بالتسمية الخطوط الكهربائية، إلا أن مضمونها يفيد بأن وضع الأعمدة ليس غاية بحد ذاته، بل هي حوامل الأسلاك الكهربائية . فإن كان يحق للمالك طلب إزالة الأعمدة، فإن هذا يشمل حتماً إزالة الأسلاك التي تحملها هذه الأعمدة .

٢٧٤.القرار رقم ١٤٥ يعطي الادارة حق الارتفاق بتمرير الخطوط الكهربائية دونما حاجة إلى أية معاملة إستملاك . وعلى صاحب العقار المار فيه الخط الكهربائي، والذي ينوي البناء في عقاره، أن يتقدم من الادارة المختصة بطلب نقل الخط، حتى إذا ما رفضت الاستجابة، حق له طلب التعويض، وإن لم يتقدم بالطلب المذكور، لا ينشأ حقه بطلب التعويض .

٢٧٥.عملاً بالمادة الثالثة من القرار ١٤٥ تاريخ ١٩٢٥/١١٦، إن تمرير الخطوط الكهربائية فوق الأملاك الخاصة هو نوع من الحقوق الارتفاقية القانونية، التي لا تولي مالك العقار المصاب بهذا الارتفاق الحق بالتعويض، بل له أن ينذر الادارة برفع الأسلاك خلال شهر إذا رغب بالبناء .

٢٧٦.إن تمديد الخطوط الكهربائية ذات التوتر العالي فوق عقار ما ليس من شأنه حرمان مالك العقار من التصرف بملكه، بل هو مجرد إرتفاق موقت يمكن إزالته بمجرد تنبيه الادارة قبل شهر من تاريخ الشروع في الأعمال المنوي إجراؤها على العقار، وإنذارها بإزالة الأسلاك إنذاراً مقروناً بأدلة فعلية حسية على جدية الطلب .

٢٧٧.إن مجرد تمرير الخطوط الكهربائية، من قبل المصلحة الوطنية لنهر الليطاني، فوق ملك الأفراد، لا يخولهم حق المطالبة بالعطل والضرر، لأن تمديد الخطوط الكهربائية ذات التوتر العالي، فوق عقار ما ليس من شأنه حرمان مالك العقار، من التصرف بملكه، بل إنه مجرد إرتفاق موقت يمكن إزالته بمجرد تنبيه الادارة قبل شهر من تاريخ الشروع في الأعمال المنوي إجراؤها على العقار، وإنذارها بازالة الأسلاك .

ملخص الاجتهاد في قابلية دعوى حق الارتفاق للتمييز أو عدمه

٢٧٨.في السابق، تأرجح الاجتهاد حول قابلية دعوى حق الارتفاق للتمييز أو عدمه .

٢٧٩.بعض الاجتهاد كان يقول بعدم قابلية دعوى حق الارتفاق للتمييز، إذا لم تكن قيمة الحق المدعى به توازي، أو تفوق، حد النصاب القانوني المقرر للتمييز، بينما كان البعض الآخر يقول بقابلية جميع دعاوى حقوق الارتفاق للتمييز، باعتبار أن هذا النوع من الدعاوى هو غير محدد القيمة، أو المقدار .

٢٨٠.في الوقت الحاضر، إستقر الاجتهاد على القول بقابلية دعاوى حقوق الارتفاق للتمييز، لأن هذه الدعاوى هي من النوع غير المحدد القيمة .

ملخص الاجتهاد في ترقين الارتفاق

٢٨١.عملاً بنص المادة ٩٠ من القرار ٣٣٣٩، يحق للقاضي أن يأمر بالترقين إذا كان الارتفاق دون جدوى .

٢٨٢.إن حق الارتفاق لا يسقط تلقائياً وبصورة حكمية، إنما لا بدّ لترقينه من إتفاق ذوي العلاقة، أو بموجب حكم القاضي .

٢٨٣.إذا تمّ حق الارتفاق بالتراضي بين الفريقين، فلا يمكن ترقينه أو إزالته إلا بمشيئة ورضى الفريقين بالذات .

٢٨٤.إذا أصبح الارتفاق دون جدوى، أو غير ممكن إنفاذه، فعلى القضاء أن يقرّ الترقين بناء على طلب صاحب الشأن .

٢٨٥.إن الارتفاقات كافة، سواء أكانت قانونية أم إتفاقية، خاضعة لمبدأ السقوط بالترقين عندما تنعدم جدواها أو يستحيل تنفيذها .

٢٨٦.إن معيار الجدوى وإستحالة التنفيذ هما الشرطان الأساسيان لسقوط الارتفاق بالترقين .

٢٨٧.إذا كان الارتفاق قانونياً، فالجدوى تكون مرتبطة بالانحباس كسبب لنشوئها، وكعلة لانقضائها . وإذا زال الانحباس الذي نشأ عنه الارتفاق، زالت الجدوى على وجه مبدئي . وإذا وُجدت بفعل الاتصال الطارئ بالطريق العام عراقيل تجعل هذا الاتصال صعباً ومرهقاً وكثير الكلفة فالجدوى تظل قائمة .

وإذا كان الارتفاق عقدياً، فالجدوى تكون مرتبطة بالصك المنشئ لهذا الحق، وتزول بانعدام الجدوى التي تفقد العقد قوته الالزامية بزوال السبب الحامل على إنشائه .

٢٨٨.إن تقدير الجدوى متروك لقضاة الأساس .

٢٨٩.إذا زالت الاحاطة، وظل حق الارتفاق لازماً وذات جدوى، فلا سبيل الى ترقينه . فشرط زوال الارتفاق مركز على زوال المنفعة منه كلياً، أما النقص بالمنفعة، فلا يؤدي الى زواله .

٢٩٠.إن حق الارتفاق هو تكليف مفروض على عقار معين لمنفعة عقار آخر، فهو من الحقوق العينية التي تلازم العقارين المرتفِق

والمرتفَق . وعندما يصبح حق الارتفاق عديم المنفعة كلياً للعقار المرتفِق، فعندئذ يأمر القاضي بالترقين بناء على طلب صاحب العلاقة .

٢٩١.إن شق طريق أوتوستراد بيروت ـ طرابلس، بملاصقة عقار معين، لم يُزل كل فائدة ومنفعة من حق المرور المطلوب ترقينه، وذلك لأن المرور البديل هو أكثر صعوبة، وإنشاءه باهظ التكاليف . ففي هذه الحالة لا تطبق المادة ٩٠ من القرار ٣٣٣٩ .

٢٩٢.إن المادة ٩٠ من القرار ٣٣٣٩ لم تحدد نوعاً معيناً من الارتفاقات، وبالتالي فإنه يحق للقاضي بموجبها أن يأمر بالترقين إذا كان الارتفاق بحق المرور من دون جدوى، أو كان غير ممكن إنفاذه .

إن مسألة الفائدة أو الجدوى من حق المرور هي مسألة واقعية متروكة لتقدير قضاة الأساس .

٢٩٣.إن عدم فتح النوافذ التي يحق لصاحب الارتفاق فتحها ليس دليلاً كافياً على نية صريحة بالتنازل عن الحق وإسقاطه .

٢٩٤.إذا أوضحت محكمة الاستئناف، أن الحق المدعى به هو عبارة عن فسحة هواء، وهو يشكل حقاً إرتفاقياً لمصلحة البناء الذي كان يحتمل إنشاؤه فوق سطح المخزنين ولمصلحة البناء الذي كان يمكن أن ينشأ طابقاً ثانياً فوق المخزنين، فاعتبرت أنه بزوال المخزنين بنتيجة الاستملاك، أصبح هذا الحق بدون جدوى، وقضت بترقينه عملاً بأحكام المادة ٩٠ من القرار رقم ٣٣٣٩، لأنه لم يعد بالامكان تنفيذه، فيكون قرارها متفقاً مع أحكام القانون .

٢٩٥.إن ترتيب إرتفاق من سطح عقار على سطح عقار آخر في أثناء أعمال التحديد والتحرير، وللمنفعة الخاصة، في ضوء وضعية الأبنية القائمة على العقارين المحررين والمحددين، فيكون سطحا العقارين المذكورين الأرضين المرتفِقة والمرتفَقة، وتطبق على هذا

الارتفاق، عملاً بالفقرة الثانية من المادة ٨٤ القواعد المنصوص عليها في المواد ٨٥ وحتى ٩٠ من القرار ٣٣٣٩ .

٢٩٦.إن المادة ٩٠ من القرار رقم ٣٣٣٩ لم تميز في حكمها بين مصدر الارتفاق لجهة ما إذا كان تعاقدياً أو قانونياً . وعلى صاحب العقار المستفيد من حق الارتفاق أن يشر بجدية الى الغاية أو المنفعة التي يتوخاها من بقاء هذا الارتفاق .

٢٩٧.إن حكم الارتفاق التعاقدي، كسواه من حقوق الارتفاق الطبيعية والقانونية يزول بحكم القاضي عند إنعدام الجدوى .

٢٩٨.إن حق المرور المنشأ نتيجة إتفاق ضمني من جراء تقسيم الأرض، أو البيع، أو سواه، يظل قائماً ومستمراً ولو زالت الاحاطة التي وُجد أصلاً لملافاتها، ولا يزول إلا بزوال المنفعة منه كلياً . أما النقص بالمنفعة فلا يؤدي الى زواله .

ملخص الاجتهاد في الطوابق والشقق

٢٩٩.إن قانون ١٩٦٢/١٢/٢٤ يوجب، عند إخضاع البناء أو الأبنية القائمة في عقار ما لأحكامه، أي أحكام نظام الطوابق والشقق، إيجاد قسم مشترك يقيد على صحيفة العقار بالرقم «١»، ويكون معداً للاستعمال المشترك من قبل جميع المالكين، ويشمل أرض العقار، وأجزاء البناء المعدة بطبيعتها للاستعمال المشترك، ومنها بصورة خاصة الممرات والسلالم والمماشي والدهاليز، بحيث لا يسوغ حتى بالرضى المتبادل تعطيل أحكامه .

٣٠٠.ينبغي التفريق بين القسم المشترك بالتخصيص، وبين القسم المشترك بطبيعته المنصوص عنه في قانون ١٩٦٢/١٢/٢٤ . فالأقسام المشتركة بالتخصيص، لا تشمل في إطارها الفسحات التي تعهد من الأقسام المشتركة بطبيعتها بحكم القانون، والتي لا يجوز تبعاً لطبيعتها القانونية هذه لذوي العلاقة أياً كانت صفتهم أن يتعاقدوا على الاحتفاظ

بملكيتها الخاصة لأنفسهم، بالنظر لمخالفة مثل هذا التعاقد أحكام القانون الالزامية، والمتعلقة بالانتظام العام .

٣٠١.إن القيمة الشرائية العائدة للشقة المباعة، تشمل قيمة الشقة وما يلحق بِها من الأقسام المشتركة، وكل فصل بين هاتين القيمتين يعتبر نوعاً من الغش، ولا يجوز للبائع الاستفادة من غشه في حال إستثنى الأقسام المشتركة أو بعضها من البيع .

٣٠٢.إن قسمة عقار مبني إجبارياً الى شقق وطوابق تصطدم بنص المادة ٨٤٠ من قانون الموجبات والعقود، التي تنص على أنه لا يجبرِ أحد على البقاء في الشيوع، إذِ إن هذه القسمة لا تزيل الشيوع تماماً بين المالكين لأنها تبقي أقساماً من الملك المشترك شائعة بين المتقاسمين كملكية الأرض القائم عليها البناء والمداخل والأدراج والمصاعد الخ ...

٣٠٣.بمجرد إخضاع البناء لقانون الشقق والطوابق، فإنه عملاً بالمادة ١٠ من قانون ٦٢/١٢/٢٤، تنشأ حكماً جمعية المالكين التي تتمتع بالشخصية المعنوية وتخضع بحسب المادة ١١ منه للنظام الواجب إبرازه للدوائر العقارية، بحيث يدار البناء بمقتضاه، وهي وحدها المؤهلة للخصومة في كل دعوى تتعلق بالقسم المشترك أو بكيفية إستعماله، وكذلك بِشأن كل تعديل في هذا النظام .

٣٠٤.بمقتضى المادة ٩ من نظام ملكية العقار، فإن جمعية المالكين تمثل أمام المحاكم بواسطة رئيسها أو من ينوب عنه .

٣٠٥.بمقتضى المادة ٢٣ من المرسوم الاشتراعي رقم ٨٣/٨٨، لرئيس جمعية المالكين الحق بأن يقوم بجميع الاجراءات والأعمال المستعجلة التي تقتضيها سلامة العقار المشترك .

٣٠٦.عملاً بالمادة ٨٢٧ موجبات، لا يجوز للشريك أن يحدث تغييراً في الشيء المشترك إلا برضى شركائه الصريح أو الضمني، وإذا لم تراع أحكام الفقرة السابقة تطبق القواعد التالية : ... ثانياً ـ عندما يكون الشيء غير قابل للتجزئة يجوز للشركاء أن يجبروا محدث التغيير على إعادة الشيء الى حالته الأصلية وعلى تحمل النفقة .

٣٠٧.من المقرر في ملكية الشقق والطوابق أنه يوجد نوعان من الملكية : ملكية خاصة بالاستقلال، وملكية ملحقة لها، لا تنفصل عنها، وهي تتألف من الأجزاء المشتركة، أو الشائعة شيوعاً إجبارياً . فليس هناك بالتالي حقوق إرتفاق متبادلة كي يقال إن مالك القسم في ذلك العقار العائد للقسم المطلوب قسمته بين مالكيه على الشيوع موقتاً، هو من أصحاب الحقوق العينية التي عنتهم المادة المذكورة .

٣٠٨.من الرجوع الى أحكام قوانين التنظيم المدني التي قضت بانشاء الملاجئ في الأبنية، والمراسيم التطبيقية المتعلقة بها، وخاصة قانون ٥٦/٥/٥ الذي حل محله المرسوم الاشتراعي ٥٩/١٥٩، والمرسوم التنظيمي رقم ٧٥٦٣ تاريخ ٦١/٩/٨، الذي أبقى عليه المرسوم الاشتراعي رقم ٥٠ تاريخ ٥ آب سنة ٦٧ رغم إلغائه المرسوم الاشتراعي ٥٩/١٥٩، يتضح أن الملجأ وإن توجب على الباني إنشاؤه للغاية التي يدل عليها إسمه، أي لاتقاء أخطار الحرب، فقد صرحت هذه النصوص بأنه يمكن للمالك أن يستخدمه في وقت السلم كمستودع وخلافه مما تجيزه تلك الأنظمة كمثل ما نصت عليه المادة ٢١ من المرسوم الاشتراعي ٥٩/١٥٩، ويحق للمالك أن يستخدمه كمرآب أو مستودع وقت السلم ويشترط عليه قطعاً أن يخليه على الفور بأمر من السلطة المختصة . وتبعاً لهذه النصوص يكون الملجأ يستعمل وقت الحرب لحماية الأهلين من مخاطرها، ولا يعد بطبيعته مخصصاً للاستعمال المشترك .

٣٠٩.إن القسم المشترك يكون وفقاً لأحكام المادة الأولى من القانون ٩٢/١٢/٢٤ الخاص بتنظيم ملكية الأبنية المؤلفة من عدة طوابق

أو شقق من أرض البناء ومن الأجزاء المعدة للاستعمال المشترك، وقد عددت الفقرة الثانية من المادة الأولى على سبيل المثال لا الحصر ما يعتبر أجزاء معدة للاستعمال المشترك ولا ذكر لطابق الأعمدة من بينها.

٣١٠.عملاً بالمادة التاسعة فقرتها الثالثة من المرسوم التطبيقي لقانون البناء رقم ٢١٦٥ تاريخ ١٩٧١/١١/١٥، يمكن السماح باقامة طابق الأعمدة ضمن شروط معينة، ولا تدخل مساحة طابق الأعمدة في حساب معدل وعامل الاستثمار العام .

٣١١.إن الانشاءات التي يقيمها أحد المالكين على القسم المشترك، يلزم بازالتها، لأنها تشكل إعتداءً على حقوق سائر المالكين، ويبقى المالك الجديد ملزماً بازالة تلك الانشاءات .

في الاجتهاد ـ حقوق الارتفاق بصورة عامة

طيران مدني حقوق ارتفاق لضمان سلامته . صدور قانون جديد يقضي بالتعويض . تطبيقه على حقوق الارتفاق السابقة . عدم دفع التعويض . تعدي على الملكية الفردية . اختصاص المحاكم العدلية. علم مشتري العقار بوجود الارتفاق .

١. حيث أنه من الثابت ان عقار الجهة المطلوب النقض بوجهها رقم ٢٢٤٤ القبة قضاء عاليه متقل بارتفاق كان قد وضع عليه لسلامة الملاحة الجوية على ضوء احكام القرار رقم ١٣٣ ل.ر. سنة ١٩٤٠ الذي لم يكن يلحظ أي تعويض لمثل هذه الارتفاقات .

وحيث أنه بتاريخ ٦ كانون الأول سنة ١٩٦٦ صدر قانون رقم ٦٦/٧٠/ المتعلق بفرض حقوق ارتفاق لتأمين سلامة الملاحة الجوية وقد ورد في مادته /٢٥/ أنه يلغي القرار رقم ١٩٣٨/١٣٠ ل.ر. والقرار ٩٤٠/١٣٣ ل.ر. وجميع النصوص السابقة والمخالفة كما ورد في مادته /٢٦/ أنه يعمل بهذ القانون اعتباراً من اليوم التالي لنشره في الجريدة الرسمية .

وحيث أنه من المعلوم ان لكل مادة قانونية سببها بنية المشترع وعندما نص هذا الأخير صراحة على الغاء القرارات السابقة وعلى انفاذ النصوص القانونية الجديدة في اليوم التالي لنشرها اراد وضع مفاعيل القانون الجديد موضع التنفيذ حالا لتتمكن الادارة من تطبيق النصوص المتعلقة بسلامة الطيران المدني والتي لا يمكن ارجاء العمل بها يوماً واحداً دون أن تشكل خطراً على الملاحة الجوية، بالاضافة الى النصوص التي وردت بباب مستقل من هذا القانون والتي لحظت حق التعويض لاصحاب العقارات المرتفقة .

وحيث أن القانون المذكور لحظ في جهة أخرى في المادتين ٦ و ٧ انشاء لجان لدرس الارتفاقات وكيفية تحديدها على أن تصدر مراسيم تطبيقية بشأنها .

وحيث تكون اذن مفاعيل المادتين ٦ و ٧ معلقة وحدها وبصورة حصرية لحين تعيين اللجان المختصة وتحديدها للعقارات المراد وضع ارتفاقات عليها أو تعديل ارتفاقات قائمة . أما المواد الأخرى التي لا علاقة لها بانشاء هذه الارتفاقات الجديدة فقد أراد الشارع كما تقدم انفاذها فوراً والا لأصبحت المادة ٢٦ التي أكدت على فورية وضع القانون موضع التنفيذ دون فائدة لا سيما وأن المشترع يعلم ان اصدار المراسيم التطبيقية للمادتين المذكورتين تستغرق أشهراً وسنوات بدليل انه قد مر لتاريخه سبعة عشر سنة ولم يتبين ان هذه اللجان قد شكلت بعد .

وحيث يكون اذن مبدأ توجب التعويض للعقارات الثابت ارتفاقها بصورة قانونية أو بصورة واقعية أصبح خلافاً للقوانين السابقة نافذاً في اليوم التالي لنشر قانون ٦٦/٧٠ لا سيما وان لا علاقة لهذه الحقوق مع الحقوق الجديدة التي ستنشأ عند تحديد ارتفاقات جديدة أو تعديل ارتفاقات قديمة على ضوء المراسيم التطبيقية .

وحيث ازاء هذا الوضع الجديد وعلى ضوء القانون ٦٦/٧٠ تصبح الادارة أمام أمرين لا ثالث لهما : فاذا اعتبرت ان الارتفاق القديم لم يزل قائماً فعليها أن تقر التعويض لاصحاب العقارات المرتفقة، اما اذا اعتبرت ان الارتفاق قد الغي بانتظار قرارات اللجان التي ستعين فعليها أن تحرر هذه العقارات كلياً .

وحيث أنه اذا لم تسلك الادارة طريقاً من الطريقين المذكورين وأبقت على الارتفاق وتمنعت عن دفع التعويض تكون قد ارتكبت تعدياً واستيلاء على حقوق عينية وتصبح المحاكم العدلية حامية الملكية الفردية هي الصالحة للنظر بالنزاع كما تمشى عليه الاجتهاد المستمر .

وحيث أن بقاء الارتفاق على العقار ٢٢٤٤ القبة ثابت باقرار الادارة الخطي في كتاب مدير عام النقل تاريخ ٦٩/١٢/٨ رقم ٢/٤١٩٥ المضموم الى الملف البدائي .

وحيث أن صاحبي العقار بعد ان رد طلبهما باعطائهما اجازة للبناء بسبب الارتفاق طالبا الادارة بتاريخ ٦٦/١١/١٩ بالتعويض المتوجب لهما بالاستناد الى قانون ٦٦/٧٠ فرفضت الادارة مبدأ التعويض وبالتالي امتنعت عن احالة المعاملة الى لجان الاستملاك المختصة رغم اقرارها بعدم زوال الارتفاق .

وحيث ان المادة ٢٠ من قانون ٦٦/٧٠ نفسها وانطلاقاً من مبدأ العمل الفوري به احتاطت للأمر اذا ما حصلت تعديلات لاحقة على ضوء المراسيم التطبيقية وحفظت للادارة حق استعادة التعويض المقرر كليا او جزئياً اذا ما رفع او عدل الارتفاق ضمن مهل معينة .

وحيث أن الهيئة العامة لا ترى مجالاً للتطرق الى التعديل الحاصل على قانون ٦٦/٧٠ بالمرسوم رقم ٣٥٠٢ تاريخ ٧٢/٦/٢٩ لأن الدعوى اقيمت وحكم بها قبل صدور المرسوم المذكور، ذلك رغم عدم وجود تناقض بين حق التعويض والمواد المعدلة .

وحيث يكون اذن البحث باختصاص المحاكم الادارية في غير محله في هذه القضية لأن العمل الذي قامت به الادارة والذي على اساسه بني التعويض غير مسند الى معاملة ادارية سلبية كانت أو ايجابية لها وجود قانوني بل على تعدي مفتقر للسبب المبرر أو للتعويض الالزامي المقابل .
(يراجع قرار هيئة عامة تاريخ ٨ آذار سنة ٧٤ النشرة القضائية ١٩٧٤ ص ١١٧٧) .

٢. حيث أن الحكم المطلوب نقضه لم يخالف القانون عندما اعتمد قانون ٦٦/٧٠ لحساب التعويض المتوجب بعد أن تقرر أن هذا القانون أصبح نافذاً خلافاً لما ورد بأقوال طالبة النقض .

وحيث أن الحكم المطلوب نقضه أجاب على السبب المدلى به لجهة شراء المطلوب النقض بوجههما عقارهما مع علمهما بالأمر عندما

أجرى حساب التعويض على أساس هذا العلم مصدقاً بالنتيجة الحكم البدائي، هذا بالاضافة الى أن النقطة المدلى بها تؤلف سبباً وليس مطلباً فعلى فرض ان محكمة الاستئناف لم تجب على السبب المذكور فإن ذلك لا يعتبر من قبيل اغفال البت بأحد المطالب .

(محكمة التمييز - الهيئة العامة - قرار رقم ٨ تاريخ ٦ كانون الأول ١٩٨٣) .
دعوى الدولة اللبنانية / حمدان ومطر .
الرئيس الأول نصار والرؤساء النقيب وفياض وريدان وبريدي - حاتم - جزء ١٨٤، صفحة ٤٩٦ وما يليها) .

إرتفاق بموجب عقد - جواز - عدم مخالفة النظام العام

«إن المادة ٨٤ من القرار ٣٣٣٩ أجازت لأصحاب العقار إحداث ما شاؤوا من الارتفاقات شريطة أن لا تُفرض على شخص أو لمنفعته بل على أرض أو لمنفعتها، وألا تخالف النظام العام، على أن يحدد إستعمال هذه الارتفاقات ومداها بالصك الذي يحدثها» .

(إستئناف مدنية ١٩٨٨/٣/٢٤ - النشرة القضائية ١٩٨٨ : ١١٥٤ - خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حين زين - ١ - صفحة ٥٤، رقم ١٥) .

م ٥٦ - منفعة - فائدة - إتفاق الفرقاء

«إن عبارة «المنفعة» الواردة في المادة ٥٦ من القرار ٣٣٣٩ تفسر بمعناها الواسع، بحيث تعني كل تكليف موضوع على عقار يكون ذا فائدة للعقار الآخر، وتكون المنفعة متحققة على وجه دائم، ويكون الاتفاق منشئاً للارتفاق إذا كان متصلاً إتصالاً مباشراً ووثيقاً بطريقة إستعمال العقار وإستغلاله» .

(إستئناف ٧٣/١/٢٦ - العدل ١٩٧٤ : ٨٩ - خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين - ١ - صفحة ٥٥، رقم ١٧).

م ٥٦ ملكية ـ عبء إستثنائي ـ حصر لا توسع ـ شروط الممارسة

«إن المادة ٥٦ من قانون الملكية عرفت الارتفاق بأنه تكليف مفروض على عقار معين لمنفعة عقار معين جار في ملكية شخص غير مالك للعقار الأول، ومن شأنه تخويل شخص آخر حق مباشرة أعمال تصرفية في العقار المرتفق (بفتح الفاء) أو حرمان صاحب ذلك العقار من إستعمال حقوقه» .

«يستفاد من هذا التعريف أن حق الارتفاق هو عبء إستثنائي على الملكية، إذ إن الأصل هو الملكية والتمتع بها كاملة والاستثناء هو تقييدها والحرمان منها اللذان يجب حصرهما في أضيق الحدود ولا يجوز التوسع فيهما» .

«إن القانون وضع شروط الممارسة لحق الارتفاق بما يلائم متطلبات الانتفاع منه للعقار المرتفق (بكسر الفاء) وحصر الضرر اللاحق بالعقار المرتفق (بفتح الفاء) الى الحد وفي المدى الضروريين لتأمين هذا الانتفاع» .

(إستئناف مدنية ١٩٧٢/١٢/٨ ـ العدل ١٩٧٣ : ٤٠٨ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٥٥، رقم ١٨) .

حصر مدى الارتفاق ـ طابع إستثنائي ـ طبيعة الارتفاق والنص

«إن حق الارتفاق هو عبء على الملكية، ويتوجب بالتالي، حصر مداه بما هو لازم لاستعماله دون أن يتعداه إلى أكثر من ذلك»

«إن ذلك يستفاد من طبيعة الارتفاق ذات الطابع الاستثنائي، إذ إن الأصل هو الملكية والاستثناء هو الحرمان من الملكية الذي لا يثبت إلا بنص صريح وضمن المدى اللازم لاستعماله» .

(إستئناف مدنية ١٩٧٢/١٢/٨ ـ العدل ١٩٧٣ : ٤١٠ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٥٥، رقم ١٩) .

م ٥٨ ملكية - إرتفاق مكتسب بالتصرف - إرتفاق طبيعي - تفريق - تسجيل

«شذوذاً عن المبدأ العام، أعفت المادة ٥٨ من القرار ٣٣٣٩ من النشر والاعلان حقوق الارتفاق الناجمة عن الوضعية الطبيعية للأماكن وعن الموجبات المفروضة بالقانون» .

«إن المشترع لم يعتبر حق الارتفاق المكتسب بالاستناد الى التصرف من ضمن حالات الارتفاق القانوني؛ بالعكس يستنتج من المادة ٨٤ ملكية وما يليها أن المشترع إعتبر حق الارتفاق المكتسب بمفعول التصرف من جملة الارتفاقات التي يحدثها الانسان، لأنه فرَّق بين الارتفاقات التي يحدثها الانسان بموجب صك والتي يحدثها بدون صك».

(إستئناف مدنية ١٩٧٢/٢/٤ - العدل ١٩٧٤ : ١٠٣ - خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين - ١ - صفحة ٥٥، رقم ٢٠) .

عدم بناء حق بالنور والهواء

١. اذا اعتبرت محكمة الاستئناف بما لها من حق تفسير سند الارتفاق ان هذا الارتفاق بحق عدم البناء وبحق النور والهواء يستتبع حق الاستفادة من فتح الشبابيك والنوافذ تكون استعملت حقها التفسيري دون أن تفسد مدى ومعنى سند الارتفاق .

وتجاه حق الارتفاق المنشأ بسند لا مجال للتوقف عند أحكام المادتين ٦٦ و ٦٧ من القرار ٣٣٣٩ المتعلقين بحقوق الارتفاق القانونية .

(محكمة التمييز الغرفة المدنية الأولى رقم القرار ٦١ تاريخ ٣٠ أيار سنة ١٩٥٦ دعوى سنو - سعيد) .

(الرئيس الأول المعوشي الرئيس البدوي المستشار عيسى الخوري - حاتم جزء ٢٨، صفحة ١٩، رقم ١) .

مرور زمن - حقوق غير ظاهرة

٢. ان حقوق الارتفاق المستمرة غير الظاهرة لا يمكن اكتسابها بمرور الزمن (تمييز فرنسي ٢٦ حزيران ١٨٦٧ داللوز ٦٧ - ٢١ - ٢٥٥) .

فإذا كان القسطل موضوعاً تحت التراب بشكل غير ظاهر مطلقاً وغير مسجل في السجل العقاري فلا يمكن مصلحة المياه الادلاء باكتساب حق الارتفاق بوضع القسطل في عقار المستأنف عليه بمرور الزمن .

(محكمة استئناف بيروت المدنية رقم القرار ١١٦٠ تاريخ ١٥ تشرين الثاني ١٩٥٥ دعوى ابو سليمان - شركة مياه بيروت) .

(الرئيس يكن - المستشاران طعمه وخوري - حاتم جزء ٢٨، صفحة ١٩، رقم ٢) .

إنشاءات في المحل المرتفق به

١. من الثابت علماً واجتهاداً ان حق الارتفاق المترتب لعقار على عقار لا يجعل المكان الذي تؤمن به المنفعة من حق الارتفاق على العقار المرتفق به ملكاً تابعاً للعقار المرتفق .

واذا كان يترتب على مالك العقار المرتفق ان لا يجعل حق الارتفاق مرهقاً لمالك العقار المرتفق به الا ان هذا لا يمنعه من الانتفاع بملكه والقيام بكافة الانشاءات التي يريدها عليه بصورة لا تحول دون المنفعة المترتبة على هذا المالك بمفعول حق الارتفاق .

فبالنظر لما تقدم يكون من حق المالك ان يختصر المجال الذي ينتفع به العقار المترتب له حق الارتفاق، طالما أن هذا الاختصار لا يمنع من دوام هذه المنفعة ولا يوجد على صحيفة العقار المرتفق قيود تحدد المساحة التي ينتفع بها بحق الارتفاق . ولكن هذا التمادي

باستعمال الحق يؤدي الى التعويض الشخصي دون ازالة الانشاءات عملاً بالمادة ٨٩ من القرار ٣٣٣٩ .

(محكمة استئناف لبنان الشمالي المدنية رقم القرار ٢٢٥ تاريخ ١٦ أيار ١٩٥٦ دعوى شهلا/الترس) .

(الرئيس الدحداح ـ المستشاران فران ولحود ـ حاتم جزء ٣١، صفحة ٣٢، رقم ١) .

قناة عامة ـ نشر

اذا كانت القناة عامة فتكون معفاة من النشر عملاً بالمادة ٥٨ من القرار ٣٣٣٩ ولكل فرد ينتفع من مياهها حق استعمال هذه القناة، ويستتبع ذلك حق المرور بمحاذاة القناة لتفقدها عند الاقتضاء .

وفي مثل هذه الحالة لا يتوجب ان يكون حق الانتفاع بالري والمرور مسجلاً في صحيفة السجل العقاري ولا ان تقام الدعوى به في مهلة السنتين المنصوص عليها في المادة ٣١ المعدلة من القرار ١٨٦.

(محكمة التمييز المدنية الأولى الهيأة الثانية رقم القرار ٣٨ تاريخ ٢١ آذار ١٩٥٧ دعوى مهدي/بيطار) .

(الرئيس بقاعي المستشاران فرحات وعمون ـ حاتم جزء ٣١، صفحة ٣٢ ـ ٣٣) .

عدم بناء ـ سقوطها لعدم التسجيل ـ سقوط البند الجزائي

١. ان التعهد بترك قسم من السطح دون بناء لاجل تأمين النور والهواء للمقهى المجاور مقابل مبلغ من المال، خلق حقاً عينياً لصاحب المقهى أصبح من الواجب بعد صدور قوانين التحديد والتحرير تسجيله في السجل العقاري كي يأخذ شكله القانوني ويمكن الادعاء به تجاه جميع الناس .

فإذا لم يعلن هذا الحق الى اللجنة المختصة عند اجراء معاملات التحديد والتحرير كي يصار الى تثبيته وقيده على صحيفة العقار المرتفق فانه يسقط بعد مرور سنتين على قرار تثبيت محضر التحديد والتحرير عملاً بالمادة ٣١ من القرار ١٨٦ والمادة ١٧ من القرار ١٨٨ . ويسقط موجب العقار المرتفق بتسجيل حق ارتفاق على الصحيفة العينية بعد مرور هاتين السنتين .

وعندما يسقط الموجب بمرور الزمن فان البند الجزائي يسقط تبعاً له .

وقد كان يجوز عملاً بالمادة ١٧ من القرار ١٨٨ لصاحب حق الارتفاق ان يطالب بالتعويض خلال مدة مرور الزمن العادي التي ابتدأ من تاريخ نهاية السنتين على قرار التثبيت، غير أن هذه المدة انقضت قبل اقامة الدعوى .
(محكمة التمييز المدنية رقم القرار ٢٩ تاريخ ٢٦ آذار ١٩٥٥ دعوى السنكري والقلموني/فاضل) .
(الرئيس سيوفي المستشارن بستاني ومخزومي - حاتم جزء ٢٥، صفحة ٣٤، رقم١) .

حق صاحب الارتفاق بتزفيت الممر في العقار المرتفق به

١. ان من له حق ارتفاق يكون مالكاً الحق العيني الذي يخوله القيام بالتغيير وعلى نفقته شرط أن لا يرهق العقار المرتفق به .

ويجب لوجود الارهاق توفر ثلاثة عناصر هي ان يكون الارهاق اكيداً وحالياً ومن شأنه ان يلحق بالعقار المرتفق به ضرراً يمكن تقدير قيمته .

ولا ترى المحكمة بعد النقض بما لها من سلطان مطلق في التقدير أي ارهاق على العقار المرتفق به في تعبيد وتزفيت القسم

المرتفق بالمرور . (محكمة التمييز المدنية الثالثة قرار رقم ٧٨ تاريخ ٢٧ آب ١٩٦٤ دعوى دعيبس/حداد) .

(الرئيس جريج المستشاران عمون ولطفي ـ حاتم جزء ٥٨، صفحة ٣٣، رقم ١) .

عدم احداث بناء ـ موجب شخصي ـ اقامة الدعوى بازالة الانشاءات دون قيد في السجل العقاري

٢. ان التعهد بعدم احداث بناء ينشيء موجباً شخصياً يلزم صاحبه التقيد به تحت طائلة الزامه بازالة البناء المحدث خلافاً للتعهد، اذا كان العقار موضوع التعهد لا يزال على ملكية الموجب عليه .

اذا قالت محكمة الاستئناف بأن المادة ١١ من القرار ١٨٨، وان نصت على ان الصكوك الرضائية والاتفاقات التي ترمي الى انشاء حق عيني او الى نقله او تعديله لا تكون نافذة بين المتعاقدين الا اعتباراً من تاريخ قيدها، الا ان ذلك لا يحول دون حق ذي العلاقة بمراجعة القضاء لاثبات حقه وبوسعه ان يقيم البينة على ان خصمه خالف الشروط المتفق عليها دون ان تتعارض دعواه مع احكام المادة ١١ المشار اليها والمادة ٢٠٤ من القرار ٣٣٣٩، فانها لم تتجاوز حقها المطلق بتقدير مخالفات التعهد الوارد في العقد .

(محكمة التمييز المدنية الثالثة قرار رقم ٢٩ تاريخ ١٨ آذار ١٩٦٤ دعوى سماحة/سماحة) .

(الرئيس جريج المستشاران عمون ولطفي ـ حاتم جزء ٥٦، رقم٢) .

مرور زمن لعدم الاستعمال

٣. ان حق الارتفاق الذي لم يمارس منذ ثلاثين سنة، يظل ساقطاً بمرور الزمن حتى ولو عاد صاحب حق الارتفاق الى ممارسته، بعد هذه المدة، دون معارضة مالك العقار المرتفق به، الا إذا أمكن تفسير عمل الممارسة اللاحق، بمثابة تنازل من قبل مالك العقار

المرتفق به عن الادلاء بمرور الزمن . (محكمة التمييز المدنية الفرنسية ٧ حزيران ١٩٦١) .
(دالوز الاسبوعي الجزء الثاني تاريخ ١٠ كانون الثاني ١٩٦٢ موجز صفحة ٥ - حاتم جزء ٤٩، صفحة ٦٠، رقم ٣) .

حائط مشترك - قيده على الصحيفة العينية - تصحيح أمين السجل

ان ورود عبارة حائط مشترك في محضر التحديد، عند ذكر حدود العقار يؤدي الى اعتبار هذا القيد حقاً عينياً يمكن التذرع به لاقامة دعوى الشفعة، لأن هذه العبارة ليست مسجلة في سجل الملكية بتاريخ اقامة دعوى الشفعة .

وليس لتصحيح أمين السجل العقاري بالاستناد الى نص المادة ١٥ من القرار ١٨٨ مفعول رجعي .

فاذا جرى القيد على الصحيفة العينية بعد مرور سنة على تاريخ تسجيل البيع، فانه لم يعد بوسع الشفيع الذي سقط حقه باقامة الدعوى لانقضاء المدة المحددة بالمادة ٢٤٨ من القرار ٣٣٣٩ الاستناد الى هذا القيد كمتابعة النظر بدعوى الشفعة .
(محكمة استئناف جبل لبنان المدنية قرار ٣٦٣ تاريخ ٢٩ تشرين الثاني ١٩٦٢ دعوى رزق - الشمالي) .
(الرئيس ناصر المستشاران حداد ومتري - حاتم جزء ٥٠، صفحة ٤١ - رقم ٣) .

ملاحظة : هذا القرار صادر قبل صدور القانون رقم ٤٦١ تاريخ ٣١ آب سنة ١٩٩٥ الذي عدّل بعض الأحكام المتعلقة بالشفعة، وحصرها بمقتضى المادة ٢٣٩ ملكية جديدة :
١. بمالك الرقبة، إذا بيع حق الانتفاع .
٢. بالشريك في الشيوع، إذا بيعت حصة أو أكثر في العقار الشائع .
٣. بصاحب حق الانتفاع، إذا بيعت الرقبة .

حقوق ارتفاق ـ صحيفة عينية ـ خريطة ـ عدم تعيين العقار المرتفق والمرتفق به

٣. ان العبرة لقيود الصحيفة العينية لجهة بيان وضع العقار وما له من حقوق أو عليه من تكاليف وأعباء دون الرجوع الى الخريطة او الى اية وثيقة أخرى .

ويجب كي يسري الحق على الغير وبالتالي ليولي حق الشفعة ان يكون مسجلاً في سجل الملكية ولا يكفي ورود ذكره في احدى الوثائق المتممة للسجل العقاري ومنها الخريطة .

ولا يتكون حق الارتفاق قانوناً الا اذا كان مسجلاً في سجل الملكية بذكر العقار المرتفق والعقار المرتفق به .

ولا يمكن الرجوع الى الخريطة لتعيين العقار المنتفع لأن بهذا القول مخالفة للفقرة السابعة من المادة ٥ من القرار ٣٣٣٩ وللمادة ٥ من القرار ١٨٨ لأن هذه المادة لا تجعل من خريطة المساحة موضع ثقة الا لتحديد الموقع والشكل الهندسي والمساحة والحدود .

(محكمة التمييز المدنية رقم القرار ٣٤ تاريخ ٧ ايار ١٩٦٢ دعوى الخوري ـ الخوري) .

(الرئيس يكن المستشاران ابو خير ولطفي ـ حاتم جزء ٤٩، صفحة ٧١، رقم ٣) .

عدم البناء بموجب مرسوم ـ تعويض حسب المادة ١٦ من قانون التنظيم المدني ـ الغاء الارتفاق بعدم البناء بمرسوم ـ عدم فقدان المالك حقه المكتسب بالتعويض بالرغم من الالغاء ـ صلاحية المحاكم العدلية

١. ان الادارة بفرضها ارتفاق عدم البناء على العقار ١٤٤٧ القبة ـ قضاء عاليه ـ دون ان تبادر الى تحديد التعويض المتوجب عنه وفقاً للطرق المتبعة في قضايا الاستملاك ودون أن تعين اللجنة المختصة للنظر في تحديد التعويض، تكون خالفت احكام المادة ١٦ من

قانون التنظيم المدني وأحكام المادة ٩ من قانون الاستملاك، وبالتالي تكون قد اعتدت على الملكية الفردية، مما يولي هذه المحكمة العدلية حامية الملكية الفردية صلاحية النظر في هذه الدعوى .

من مراجعة المرسوم ١٦٩٤٨ المنشور في الجريدة الرسمية عدد ٦٠ تاريخ ١٩٦٤/٧/٢٧ يتضح أنه قد نص في مادته الأولى على أنه يصدق المخطط التوجيهي العام المتضمن تقسيم المناطق في ضواحي مدينة بيروت وفقاً للخريطة الملحقة لهذا المرسوم ومنها يتبين ان العقار موضوع الدعوى اثقل بارتفاق منع البناء اطلاقاً . ومن صيغة هذا المرسوم يظهر ان له الطابع النهائي وله القوة التنفيذية التي نصت عليها المادة ١١ من قانون التنظيم المدني، تلك القوة وتلك الصفة اللتان تنشئان عن تصديق المرسوم بالصيغة القانونية المذكورة في المادة ١٠ وفي المادة ١١ .

فضلاً عن ان اقدام الادارة على منع المالك من البناء في ملكه طيلة عدة سنوات يفيد ان الادارة نفسها باتت تعتبر منذ الاصل ان المرسوم رقم ١٦٩٤٨ هو مرسوم نهائي نافذ وليس مرسوماً لوضع تحت الدرس . ومن شأن ذلك أن يولي المالكين المستأنف عليهما الحق بالتعويض وفقاً للقانون . وهذا الحق هو مكتسب للمالك وينشأ بتاريخ صدور المرسوم الذي ينشئ الارتفاق، بمعنى ان المالك كان بإمكانه ان يطالب بالتعويض المستحق وبقبضه بتاريخ صدور المرسوم وبعده بقليل.

اذا ما اقدمت الادارة على الغاء الارتفاق الذي كانت قد فرضته مبدئياً بصورة نهائية، فان ذلك لا يفقد المالك حقه المكتسب الذي نشأ بمقتضى نص قانوني ولا يزول الا بمقتضى نص قانوني مماثل . ومما يعزز هذا القول ان المشترع اعطى الادارة في المادة ٢٠ من القانون رقم ٦٦/٧٠ تاريخ ٦٦/١٢/٦ اذا ما اقدمت ضمن مهلة عشر سنين على تحرير العقارات المثقلة بالارتفاقات المنشأة حفاظاً على سلامة الطيران، الحق باسترجاع التعويض الذي كانت قد دفعته للمالك بسبب

تلك الارتفاقات أي انه بعد عشر سنوات لانشاء الارتفاق فان الادارة تفقد حق استرجاع التعويض حتى ولو حرر العقار من الارتفاق الذي كان يثقله .

نصت المادة ١٣ من قانون التنظيم المدني ان اعادة درس التصاميم المصدقة لا يزيل عنها قوة التنفيذ، مما يفيد ان هذه التصاميم المصدقة تبقى ذا طابع نهائي رغم اعادة درسها . وتأسيساً على ذلك يقتضي القول بأن المرسوم ١٦٩٤٨ ذو طابع نهائي ويولي المستأنف عليهما الحق بالمطالبة بالتعويض المنصوص عليه قانوناً وان هذا الحق هو حق مكتسب ينشأ بمجرد نشوء الارتفاق بمقتضى القانون ولا نص في القانون على ان هذا الحق يزول بزوال الارتفاق .

ومن البديهي انه اقتضى اشتراع نص خاص لتمكين الادارة في حال تحريرها العقار ضمن مهلة عشر سنوات من استرجاع التعويض الذي كانت قد دفعته . ولا نص في قانون التنظيم المدني يسمح للادارة باستعادة التعويض الذي ينشأ ويتوجب عليها بمجرد ضربها ملك الافراد بارتفاق عدم البناء بحيث ان هذا التعويض هو حق مكتسب للمالك يبقى وان رجعت الادارة عن الارتفاق .

(محكمة استئناف بيروت المدنية الرابعة قرار رقم ١٠٥ تاريخ ٢٢ كانون الثاني ١٩٧١ دعوى الدولة اللبنانية / صغير ومنصور) .

(الرئيس العازار المستشاران قبلان وفرحات ـ حاتم جزء ١١١، صفحة ٣٤ وما يليها رقم ١) .

بعدم البناء فوق ارتفاع معين لتأمين الملاحة الجوية ـ قانون جديد ـ عدم صدور المراسيم التطبيقية ـ استحقاق التعويض ـ قانون قديم

١. ان القانون الجديد رقم ٦٦/٧٠ تاريخ ١٩٦٦/١٢/٦ الذي حدد الارتفاقات التي تصيب العقارات تأميناً لسلامة الملاحة الجوية والتعويض عن هذه الارتفاقات، اعلن امرين بالنسبة للقانون القديم ـ الامر الأول ـ هو توجب حق التعويض لكل من يفرض على عقاره

ارتفاق لسلامة الملاحة الجوية والغاء القانون السابق الصادر رقم القرار ١١٣ ايار ١٩٤٠ الذي كان لا يعطي ادنى تعويض عن حقوق الارتفاق لمصلحة الملاحة الجوية ـ والأمر الثاني ـ هو تحديد المناطق او العقارات المفروضة عليها الارتفاقات، وذلك بموجب مراسيم تطبيقية تصدر في مجلس الوزراء لاحقاً .

ان الأمر الأول، أي توجب التعويض، هو مطلق وليس هنالك استحالة لتنفيذه فوراً بحيث ان كل من يثقل عقاره بارتفاق لسلامة الملاحة الجوية، اكان ذلك بمرسوم صادر عن مجلس الوزراء ام بدون مرسوم، يحق له المطالبة بالتعويض استناداً الى القانون الجديد الذي لا مانع قانونياً أو مادياً من تطبيقه لهذه الجهة . وان ما يعزز هذا القول ان المادة ٢٦ من القانون الجديد نصت على ان يعمل به اعتباراً من اليوم التالي لنشره في الجريدة الرسمية كما نصت المادة ٣٥ منه على ان القوانين السابقة المخالفة قد ألغيت وبالأخص القانون القديم أي القرار ١١٣ تاريخ ١٩٤٠/٥/٢٣، ولم تلحظ فيه اية فترة انتقالية لأن المشترع لم يرَ أي موجب لذلك . ولا يجوز القول ان جميع الارتفاقات القديمة قد الغيت بمجرد صدور القانون الجديد قبل ان تصدر الارتفاقات الجديدة، وليس هنالك من استحالة لتطبيق القانون الجديد من ناحية فرضه موجب التعويض عن الارتفاقات .

ولا يعقل ان يقال ان الادارة اذا ما قامت بما يفرضه عليها القانون وأصدرت المراسيم التطبيقية التي تتحدد بموجبها الارتفاقات، يتوجب عليها التعويض، اما اذا تقاعست عن القيام بواجباتها ولم تصدر هذه المراسيم، وتشبثت بارتفاق سابق محدد بموجب قانون اصبح لاغياً، فانها تتملص من المسؤولية ومن التعويض . ان مثل هذا القول لا يعقل لأن فيه انتهاكاً صريحاً لمبادئ القانون العامة الأولية وللمبدأ القائل بأنه لا يسع أحد الاستفادة من خطأه . كما أنه لا يمكن التكهن بأن المراسيم التطبيقية قد لا تأتي على ذكر الارتفاق القديم، بحيث ان التعويض المفروض بموجب القانون الجديد يتوقف على صدور هذه المراسيم، لأن المشترح أحتاط لهذا الأمر، اذ ان المادة ٢٠ من القانون ٦٦/٧٠

اعطت الادارة الحق بأن تستعيد التعويض المدفوع منها اذا ما رجعت عن الارتفاق المحدث قبل انقضاء عشر سنوات على تاريخ تحديد التعويض . فاذا صدرت المراسيم التطبيقية دون أن يكون العقار موضوع الدعوى مثقلاً بالارتفاق، فللادارة عندئذ ان تستعيد التعويض المدفوع منها .

ان تشبث الادارة بفرض الارتفاق لسلامة الملاحة الجوية دون دفع أي تعويض، ودون تعيين اللجنة المختصة بالنظر بالتعويض الناجم عن مثل هذا الارتفاق، ودون احالة الملف الى هذه اللجنة، يشكل مخالفة لأحكام المادتين ٢١ و ١٧ من القانون ٦٦/٧٠ معطوفتين على المادتين ٩ و ١٠ من قانون الاستملاك، وبالتالي فانه يشكل افتئاتاً على حق الملكية الفردية، مما يولي هذه المحكمة العدلية حق النظر بهذه الدعوى.

(محكمة استئناف بيروت المدنية الرابعة قرار رقم ٣٥٣ تاريخ ١٩٧١/٣/١٩ دعوى الدولة اللبنانية / مطر) .
(الرئيس العازار المستشاران قبلان وفرحات (مخالف) ـ حاتم جزء ١١٢، صفحة ٣٤ ـ ٣٥ رقم ١) .

أسباب المخالفة

ان القرار رقم ١١٣ تاريخ ٢٣ أيار ١٩٤٠ نظم حقوق الارتفاق لمصلحة الملاحة الجوية، وقد نص في مادته التاسعة على أنه عدا احوال نزع الملكية لا يعطى ادنى تعويض عن حقوق الارتفاق المنشأة بموجب هذا القرار، مهما تدنت بسببها قيمة الأملاك . وعقار المستأنف عليها، مصاب بارتفاق وفقاً للقرار ١١٣ المشار اليه . وتنص المادة السادسة من قانون ٦٦/٧٠ تاريخ ١٩٦٦/١٢/٦ على أن تؤلف لجنة تدعى لجنة الارتفاقات مهمتها درس وتحديد الارتفاقات الواجب فرضها او الغاؤها وابداء الرأي في جميع الأمور التي تعرض عليها تنفيذاً لأحكام هذا القانون . فلا مجال للبحث في التعويض المستحق بموجب قانون ٦٦/٧٠ قبل معرفة ما اذا كانت توجد ارتفاقات وما هو مداها .

وحيث ان اللجنة المختصة بتحديد هذه الارتفاقات لم تؤلف حتى تقوم بمهمتها فيكون بالتالي قانون ٦٦/٧٠ غير قابل للتنفيذ بالوضع الحاضر.

ولا يرد بأن مبدأ التعويض محدد في القانون الجديد ويمكن بالتالي تطبيقه لهذه الجهة، بصرف النظر عما قد تحدثه اللجنة المختصة من ارتفاقات، لأن التعويض المنصوص عليه في قانون ٦٦/٧٠ وضع للارتفاقات التي ستحدد بموجب هذا القانون، ولم يوضع للارتفاقات المحددة بموجب القانون السابق. فطالما لم يكتمل تطبيق قانون ٦٦/٧٠ يبقى التشريع السابق ساري المفعول ريثما تكتمل اصول تنفيذ القانون الجديد، وذلك تجنباً لحدوث فراغ تشريعي، لا سيما في موضوع له اتصال وثيق بالمصلحة العامة.

(Jurisclasseur administratif Fasc. 105 N. 11)

وما دام ان القرار ١١٣ تاريخ ١٩٤٠/٥/٢٣ ما يزال يرعى الاتفاقات التي تؤمن سلامة الملاحة الجوية ريثما ينفذ قانون ٦٦/٧٠ فلا مجال للمستأنف عليها بالحالة الحاضرة المطالبة بتعويض، بالاستناد الى قانون لم تكتمل شروط تنفيذه بعد.

المستشار المخالف : روبير فرحات

صحيفة العقار المرتفق

٣. ان العبرة لقيود الصحيفة العينية المختصة بالعقار المدعي انه مكلف بحق الارتفاق وليس لصحيفة العقار المنتفع بالحق المذكور.

فطالما ان قيود صحيفة عقار المدعى عليه العينية تفيد خلو هذا العقار من حق الارتفاق بفتح النوافذ لمصلحة عقار المدعي فيكون المدعى عليه حراً بأن يتصرف بعقاره وينشئ فيه بناء ملاصقاً لبناء المدعي.

(الغرفة المدنية رقم الحكم ١٩٦ تاريخ ٢٩ ايار ١٩٥٤ دعوى دعبول / كيشويان - الحاكم المنفرد في المتن السيد اديب ناصيف - حاتم ج ٢١ ص ٤١ رقم ٣).

مترتبة لقسم من العقار على قسم آخر غير مقيدة في الصحيفة العينية

تصحيح خطأ مادي

٢. ان شراء القسم الأول من العقار، دون ذكر في الصحيفة العينية المخصصة له، لحقوق ارتفاق مترتبة عليه للقسم الثاني من العقار المذكور، في حين أن هذه الحقوق مدونة على صحيفة هذا القسم الثاني، يحول دون المداعاة بهذه الحقوق لعدم ورودها في الصحيفة بعد تاريخ الشراء وذلك عملاً بالمادتين ١٣ المعدلة من القرار ١٨٨ والمادة ٧ من القرار ٤٥ ل.ر. المعدلة للمادة ١٥ من القرار ١٨٨ التي تنص على أن تصحيح الخطأ المادي لا مفعول له تجاه من اكتسب الحق عن حسن نية قبل اجراء التصحيح .

(محكمة استئناف بيروت المدنية الأولى رقم القرار ٤٢٥ تاريخ ٧ نيسان ١٩٥٣ دعوى خلال / نجار) .

(الرئيس يكن المستشاران طعمه وخوري - حاتم ج ١٦ ص ٢٣ رقم ٢) .

تعليق مجلة حاتم

كثيراً ما يعرض مثل هذا النزاع على المحاكم اللبنانية . الارتفاق مدون على الصحيفة العينية للعقار المرتفق وغير مدون على صحيفة العقار المرفق به . اعتبرت محكمة استئناف بيروت في هذا القرار أن حق الارتفاق لا يسري على عقار اذا لم يكن مقيداً في صحيفته العينية حتى ولو كان هذا الحق وارداً في محضر التحديد وأجرى أمين السجل تصحيحه وقيده على الصحيفة العينية بعد تاريخ شراء العقار من قبل شخص حسن النية .

أصدرت محكمة استئناف جبل لبنان قراراً مؤرخاً في ٢٦ آذار سنة ١٩٥٣ رقم ١٢٦ (النشرة القضائية سنة ١٩٥٣ صفحة ٣٢١) اعتبرت فيه ان العبارة الواردة في صحيفة عقار بأن له حق الري حسب العوائد القديمة، تخول صاحب هذا العقار حق تمرير المياه في العقار المجاور كما كانت العادة قبل اجراء التحديد والتحرير، رغم خلو

صحيفته العينية من أي قيد، وذلك حتى بعد مرور سنتين على تصديق محضر التحديد .

إن الحقوق المترتبة لعقار على عقار آخر تقيد اثناء المساحة بناء على تصريح صاحب الحق والمختار (المادة ١١ وما يليها من القرار ١٨٦) .

ومن الجائز أن يكون قد جرى المسح دون علم صاحب العقار المرتفق به فلا يمكن اذن ان يسري على عقاره حق دون علمه . فأصبح من واجب صاحب العقار المرتفق ان يحرص على تدوين حقه في محضر تحديد العقار المرتفق به أثناء عملية مساحة هذا العقار وعلى الصحيفة العينية فيما بعد، والا أضحى لا يسري على هذا العقار أي تكليف لم يدون على صحيفته العينية في السجل العقاري، كما ورد في قرار محكمة استئناف بيروت .

قلنا بأنه يجب مراقبة قيد حق الارتفاق على الصحيفة العينية ايضاً، لأن أمانة السجل تسهو احياناً عن نقل القيد من محضر التحديد الى الصحيفة العينية . وفي هذه الحالة لا يفيد تصحيح الخطأ المادي من قبل امين السجل العقاري متى انتقل العقار المرتفق به الى مشتر حسن النية كما جاء في القرار الذي نعلق عليه (الفقرة الأخيرة من المادة ١٥ من القرار ١٨٦ المعدلة) .

يستنتج مما تقدم أن قيد حق الارتفاق على الصحيفة العينية للعقار المرتفق لا يسري على العقار المرتفق به اذا كانت الصحيفة العينية لهذا العقار خالية من ذكر حق الارتفاق المشار اليه .

إمتياز - تمرير قساطل - إرتفاق قانوني

«إن مشروع توزيع المياه المرخص به للمجلس البلدي يمنح هذا الأخير حق إشغال الأملاك الخصوصية اللازمة لبناء الانشاءات المتعلقة بضبط الماء وأخذه وبناء الأقنية، وفقاً للمادة ١٨ من القرار ٣٢٠

الصادر في ٢٦ أيار سنة ١٩٢٦ . ومثل هذا الحق هو إرتفاق قانوني يعفى عملاً بالمادة ٥٨ من قانون الملكية، من النشر والاعلان المقرر في المادة ١٠ من القرار ١٨٨ المختص بانشاء السجل العقاري» .

(محكمة التمييز المدنية الأولى، الهيئة الثانية، رقم القرار ٤٧ تاريخ ٢٥ آذار سنة ١٩٥٩ ـ دعوى مطر / بلدية الحدث ـ الرئيس بقاعي، والمستشاران عمون وخلاط ـ حاتم جزء ٣٧، صفحة ٢١ – ٢٢، رقم ٢) .

قطع الجذور

«إن المالك الذي تجيز له المادة ٦٧٣ من القانون المدني أن يقطع بنفسه الجذور التي تمتد الى عقاره، لا يستطيع أن يلزم جاره بقطع الجذور الموجودة في عقاره الخاصِ حتى ولو كانت هذه الجذور السبب الأكيد بهدم قناة، وتبدو سبباً جزئياً لشقوق كائنة في أماكن مختلفة من الأبنية، فلا يمكن فرض نزعها على مالك الأشجار تحت طائلة غرامة إكراهية» .

(محكمة بداية مونمورنسي تاريخ ١٤ كانون الثاني ١٩٦٠ ـ داللوز الأسبوعي عدد ٢٩ تاريخ ١٤ أيلول سنة ١٩٦٠ موجز صفحة ٨٧ ـ حاتم جزء ٤٢، صفحة ٣٥، رقم ١) .

جذور ـ عطل وضرر ـ بناء مجاور

١. لا يجوز لصاحب الأشجار التي ألحقت جذورها ضرراً بأقنية وبأبنية العقار الملاصق، ان يدعي بأن حق المالك المجاور بقطع الجذور على الحد الفاصل بين العقارين، حسب المادة ٦٧٣ من القانون المدني، يمنعه من اقامة دعوى العطل والضرر .

ان مالك الأشجار المغروسة على مسافة قانونية، يبقى مسؤولاً عن الأضرار التي تسببها الجذور التي تمتد إلى الأرض المجاورة، لأن المشترع عندما سمح للجار بقطع الأغصان والجذور التي تدخل في

ملكه لم يشأن أن يضيق حقه بالتعويض عن الضرر، بل أراد أن يؤمن له حماية أجدى عن طرق الوقاية .

(محكمة استئناف باريس قرار تاريخ ١٣ كانون الأول ١٩٦٠ داللوز الأسبوعي عدد ٦ تاريخ ٨ شباط ١٩٦١ صفحة ١٠٢ ـ حاتم جزء ٤٥، صفحة ٢٩ رقم ١) .

مجرور ـ تسجيل ـ ارتفاق طبيعي ـ ربطه بالمجرور العام

٢. ان الإتفاق الذي يرمي إلى تمرير مجرور بملك الغير ينشأ عنه حق ارتفاق، وهو من الحقوق العينية التي لا يكون لها من مفاعيل قانونية حتى بين المتعاقدين أنفسهم الا بتسجيلها على صحيفة العقار العينية .

ان المادة الأولى من قانون ٧ حزيران ١٩٣٧ لا تجيز تمرير المجارير في ملك الغير الا اذا كان ربطها مباشرة في المجرور العام متعذراً .

(محكمة استئناف بيروت المدنية الأولى رقم القرار ١٣٠٩ تاريخ ٥ تموز ١٩٦١ دعوى عثمان اخوان ـ مهدي) .

(الرئيس فرحات المستشاران عيد ونصار ـ حاتم جزء ٤٥، صفحة ٢٩ ـ رقم ٢) .

حق سطحية ـ حق مكتسب ـ مشتر حسن النية

١. إن القانون المدني الذي الغى الاتفاق على إنشاء حق السطحية لا يمس الحقوق المكتسبة في ظل المجلة التي كانت تجيز حق السطحية . بناء عليه لا يمكن التعرّض لحق السطحية على الأغراس المتفق عليه سنة ١٩٢٥ .

لا يحق التذرع بقيود السجل العقاري للأشخاص الذين عرفوا قبل اكتسابهم الحق بوجود عيوب داعية لالغاء الحق أو لنزعه من مكتسبه .

(محكمة النقض في الإقليم الشمالي رقم القرار ٣٦٨ تاريخ ٢٠ حزيران ١٩٥٩) .

(الرئيس عبد القادر الأسود المستشاران نوري الجندي ومحمد متولي عتلم . مجلة القانون الجمهورية العربية المتحدة عدد تموز ١٩٥٩ صفحة ٤١٨ ـ حاتم جزء ٣٩، صفحة ٤١، رقم ١) .

تدوين الحق على صحيفة العقار المرتفق عليه ـ لا فائدة من تدوينه على صحيفة العقار المرتفق

«إن حق الارتفاق ككل حق عيني هو حق ينطوي على إستعمال الشيء إستعمالاً لا يختلف باختلاف نوع الحق العيني، وهذا الحق كجميع الحقوق العينية لا يظهر الى الوجود في العقارات الممسوحة إلا إذا تقيد على صحيفة العقار الذي يقع عليه الحق المذكور، أي في موضوع الارتفاق، صحيفة العقار المرتفق عليه، لأن هذا العقار، هو الذي سيكون موضوع إستعمال الحق العيني، وهو الذي يجب إذن أن يدون على صحيفته العينية حق الارتفاق» .

«ومن هنا إن تسجيل مثل هذا الارتفاق على صحيفة العقار المستفيد منه، لا يفيد صاحب هذا العقار شيئاً، ما دام أنه لم يسجل أيضاً على صحيفة العقار المرتفق عليه . وان الفقرة قبل الأخيرة من المادة ٨ من القرار ١٨٨ لم تبدل شيئاً من هذه القاعدة المطلقة، إذ إن القيود المدونة على صحيفة العقار الممسوح والتي أعطاها هذا النص القوة الثبوتية المطلقة في حال متاخمة العقار المذكور لعقار آخر ممسوح، إن هذه القيود هي القيود المختصة بالحقوق العينية الواقعة على هذا العقار بالذات، لا القيود التي يراد بها إنشاء حق عيني على عقار آخر، فضلاً عن أن الحالة الملحوظة في المادة ٨ مختلفة عن حالة هذه الدعوى إذ تفترض عقاراً غير ممسوح وهو متاخم لعقار ممسوح في حين أن العقارين موضوع هذه الدعوى ممسوحان» . (محكمة التمييز المدنية،

قرار رقم ١٣٥، تاريخ ١٩٦٩/٦/٢٧ ـ الرئيس بيضا والمستشاران فياض وعيد ـ حاتم جزء ٩٥، صفحة ٢٦، رقم ١) .

ملك الدولة العام ـ مداعاة الأفراد بشأنها

١. ان الطرقات العامة تدخل ضمن الاملاك العامة وان حق الادعاء يعود الى ادارة الأملاك العامة . ولا يحق للأفراد الذين يمرون على هذه الطريق إن يداعوا بشأنها لأن حق المرور للأفراد هو حق شخصي وليس حقاً عينياً . غير انه يحق لهم مراجعة ادارة الاملاك العامة لحملها على الادعاء .

(محكمة استئناف جبل لبنان المدنية رقم القرار ٦٢ تاريخ ٢٨ كانون الثاني ١٩٥٤ دعوى ضاهر ـ ضو) .

(الرئيس جريج المستشاران الصلح والترك ـ حاتم ج ٢٤ ص ٣٤ رقم ١) .

تعليق مجلة حاتم

أصدر القاضي العقاري حكماً بهذا المعنى مؤرخاً في ٢٢ حزيران ١٩٥٣ صدقته محكمة استئناف جبل لبنان بموجب القرار المدرجة خلاصته أعلاه .

وقد سبق لمحكمة استئناف جبل لبنان بأن أصدرت قراراً مماثلاً بتاريخ ٨ كانون الثاني سنة ١١٩٥٣ رقم ٣ بدعوى عقيقي ـ مهنا، نقضته محكمة التمييز بتاريخ ٢٩ تموز ١٩٥٣ رقم القرار ٦٥ معتبرة أنه يجوز للأفراد التداعي فيما بينهم بشأن التعدي على الطرق العامة ومنع المرور عليها عملاً بالمادة ٢٦٩ من الأصول المدنية دون ادخال الدولة في المحاكمة أو مراجعة ادارة الأملاك العامة لحملها على الادعاء (راجع مجموعة الاجتهادات الجزء السابع عشر صفحة ٤٠ رقم٥) .

أملاك عامة - حق الأفراد بالادعاء

٥. يحق لأحد المالكين الذي تضرر من التعدي على طريق تصل أملاكه بالطريق العامة أن يقيم الدعوى على من أحدث الضرر باعادة الطريق الى ما كانت عليه دون دعوة الدولة الى المحاكمة وذلك عملاً بالمادة ٢٩ من الأصول المدنية لأن له مصلحة في الادعاء لازالة التعدي عن الطريق التي تصل املاكه بالطريق العامة .

(محكمة التمييز المدنية الثانية رقم القرار ٦٥ تاريخ ٢٩ تموز سنة ١٩٥٣ دعوى مهنا/عقيقي)

(الرئيس سيوفي المستشاران بستاني ومخزومي - حاتم ج ١٧ ص ٤٠ رقم ٥)

تعليق مجلة حاتم

كانت محكمة استئناف جبل لبنان قد قررت في هذه القضية بأن الادعاء محصور بالدولة ونفت عن المدعي صفة الادعاء .

كما أن محكمة استئناف لبنان الجنوبي إعتبرت في قرارها رقم ١٣ تاريخ ١٨ شباط ١٩٥٣ (مجموعة الاجتهادات الجزء ١٥ صفحة ٢٣ رقم ٢) وجوب ادخال البلدية في الدعوى على الغير بازالة التعرض للحق في المرور على الطريق العامة .

صحيفة تكميلية - قيود الصحيفة العينية

٢. إذا كان من واجب من يرغب في شراء حق ملكية على طبقة من طبقات العقار أن يراجع ما هو وارد في الصحيفة الأساسية ويطلع على مندرجات الصحيفة التكميلية المتعلقة بالحق الذي ينوي تملكه المنصوص عليها في المادة ٢٣ من القرار ١٨٩، فإنه ليس عليه أن يطلع على بقية الصفحات التكميلية المتعلقة بحقوق هي غريبة عن الحق الذي ينوي اكتسابه . فالصفحات التكميلية وان تكن منبعثة عن الصفحة الأساسية الا أنه لا علاقة بينها وهي تعتبر بحكم المستقلة عن بعضها .

انٍ ما ورد في المادة ١٣ من القرار ١٨٨ من ان الذي اكتسب حقاً عينياً على عقار بالاستناد الى قيود السجل العقاري يثبت في حقه المكتسب يقصد منه القيود المدونة في صحيفة العقار العينية وليس ما يمكن أن تظهره جميع الوثائق من محاضر التحديد والتحرير والخرائط والصور الفوتوغرافية الجوية والوثائق والمستندات المثبتة للحق والتي تشكل محتويات السجل العقاري .

(محكمة التمييز المدنية الثانية رقم القرار ٥٨ تاريخ ٢٩ أيار ٩٥٤ دعوى : نجار / هلال :

الرئيس سيوفي المستشاران بستاني ومخزومي - حاتم ج ٢٠ ص ٢٧ رقم ٢) .

أملاك عامة - حق الأفراد بالادعاء

٢. يجوز للأفراد الادعاء على الغير بازالة التعرض لحقهم في المرور على الطريق العامة، اذ انه لو سلم بالمبدأ القائل بأنه يعود للبلدية وحدها حق الادعاء بالطرق العامة البلدية فان الافراد يستمدون حقهم بالخصومة من حق الارتفاق بالمرور الذي يدعونه .

غير أنه يجب على المدعي ان يوجه الدعوى ضد البلدية وان يثبت بوجهها الأساس الذي يبني عليه دعواه .

ولا يجوز التصحيح بادخال البلدية في الدعوى لعدم سبقها بمذكرة تمهيدية .

(محكمة استئناف الجنوب المدنية رقم القرار ١٣ تاريخ ١٨ شباط سنة ١٩٥٣ دعوى حرب / عون .

السادة الرئيس نبية بستاني المستشاران عبد الرحمن طباره وعقل فرح - حاتم ج ١٥ ص ٢٣ رقم ٢) .

حق عيني ـ نوع ـ إستعمال ـ عقار ممسوح ـ تسجيل ـ مرتفق عليه ـ مستفيد ـ مفعول م ١٨٨/٨ .

«إن حق الارتفاق، ككل حق عيني، هو حق ينطوي على إستعمال الشيء إستعمالاً لا يختلف باختلاف نوع الحق العيني، وهذا الحق ككل الحقوق العينية لا يظهر الى الوجود، في العقارات الممسوحة، إلا إذا تقيد على صحيفة العقار الذي يقع الحق المذكور في موضوع الارتفاق (صحيفة العقار المرتفق عليه)، لأن هذا العقار هو الذي سيكون موضوع إستعمال الحق العيني، وهو الذي يجب إذاً أن يدوَّن على صحيفته العينية حق الارتفاق . ومن هنا ان تسجيل مثل هذا الارتفاق على صحيفة العقار المستفيد منه لا يفيد صاحب هذا العقار شيئاً ما دام لم يسجل أيضاً على صحيفة العقار المرتفق عليه، وان الفقرة قبل الأخيرة من المادة ٨ من القرار ١٨٨ لم تبدل شيئاً من هذه القاعدة المطلقة» . (تمييز مدنية ١٩٦٩/٦/٢٧ ـ العدل ١٩٧٠ : ٢٥٤ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٥٧، رقم ٢٦) .

تمرير مياه ـ العبرة لقيود السجل العقاري لا للواقع ـ قضاء مستعجل ـ ظاهر الحق ـ مخالفة القانون ـ نقض .

«إن ما يأخذ به قاضي الأمور المستعجلة ليس ظاهر الحال بذاته كما يبدو في الوقائع، بل ظاهر الحق على ضوء المعطيات القانونية المعروضة لديه» .

«إن نظام السجل العقاري مبني على مبدأ الحجية المطلقة التي تتمتع بها قيود هذا السجل، بحيث لا يعتد بأي حق عيني على عقار ما لم يكن هذا الحق مسجلاً على صحيفته العينية . وان إستعمال حق الارتفاق لتمرير المياه، إن ثبت في الواقع، ومهما طالت مدته، لا يكسب صاحبه حقاً ما دام هذا الحق غير مسجل على صحيفة العقار المدعى وقوع الارتفاق عليه» .

«إن القرار المطعون فيه عندما أخذ بواقع الحال المادي خلافاً لقيود الصحيفة العينية الخالية من أي قيد يكرس قانوناً هذا الواقع، يكون قد خالف المبادئ العامة التي تسود نظام السجل العقاري، وخالف بالتالي المادة ٨ من القرار ١٨٨ تاريخ ١٩٢٦/٣/١٥، وأساء بالتالي تقدير جدية حق المدعي المميز، مما يوجب نقضه» .

(تمييز عامة ١٩٦٨/٧/٣ ــ العدل ١٩٦٩ : ٩٧ ــ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٥٨، رقم ٢٧) .

م ٥٨ من قانون الملكية ـ طوابق ـ إرتفاق مشترك ــ منفعة خصوصية ـ حفظ الحق رغم عدم القيد .

«إن الطوابق المختلفة تعد بحسب العلم مشتركة بين أصحابها بسبب الاشتراك بالممرات والجدران أو الأسقفة . وان حقوق الارتفاق في الطوابق تعتبر من حقوق الارتفاق القانونية ذات المنفعة الخصوصية غير خاضعة للنشر بقوة المادة ٥٨ من قانون الملكية، ولذلك يبقى حق صاحب الارتفاق مصاناً رغم عدم الاشارة إليه في قيود السجل العقاري» . (إستئناف مدنية ١٩٥٠/٣/٢٤ ـ المحامي ١٩٥٠ : ٣٤٣ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٥٨، رقم ٢٨) .

مرور ـ تحديد وتحرير ـ إعتراض ضمن المهلة

«مهما يكن مصدر الارتفاق المدعى به هذا، فلقد كان على الجهة المدعية للاحتفاظ به أن تسارع الى تسجيله في السجل العقاري وقت جرت أعمال التحديد والتحرير، أو أن تعترض على قيود السجل ضمن مهلة السنتين المخولة لها في المادة ٣١ من القرار ١٨٦ للمطالبة بالحق العينية وإلا فقدته، وهو قال به القرار المطعون به، وهو بذلك لم يخالف القانون» . (تمييز مدنية ١٩٧٠/٥/٢٢ ـ العدل ١٩٧٠ : ٥١٠ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٥٧، رقم ٢٤) .

قيود السجل العقاري ـ إرتفاق ـ شطبه إتفاقياً أو قضائياً .

«إن العبرة هي لقيود السجل العقاري ولما هو مدوّن فيها، وان ما دوّن فيه يبقى قائماً حتى شطبه، إما باتفاق الفرقاء المعنيين وإما بحكم القضاء، وهذا ما يستفاد من المادة ٩٠ من قانون الملكية العقارية التي تتحدث عن إمكان ترقين الارتفاق عندما يصبح هذا الارتفاق بدون جدوى» .

(إستئناف مدنية ١٩٩٣/٣/١١ ـ النشرة القضائية ١٩٩٣ : ٩١٧ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٥٦، رقم ٢١) .

إرتفاق إتفاقي ـ الاعتداد به بعد تسجيله ـ نوافذ .

«إن الارتفاق الذي ينشأ باتفاق الطرفين، يخضع لأحكام المادة ١٠ من القرار ١٨٨ المعدل بالقرار رقم ٤٥ الصادر بتاريخ ٢٠ نيسان ١٩٣٢، ويجب الاعلان عنه وتسجيله في السجل العقاري، ولا يكون نافذاً حتى بين المتعاقدين إلا إعتباراً من تاريخ تسجيله (المادة ١١ من القرار ١٨٨)» .

«ولا يمكن الاعتداد بحق الارتفاق إلا بعد تسجيله في الصحيفة المخصصة لكل عقار في السجل العقاري، وفقاً للمادة ٢٠٤ من القرار ٣٣٣٩ والمادة ٩ من القرار رقم ١٨٨» . (إستئناف مدنية ١٩٧٠/٦/٢ ـ العدل ١٩٧١ : ١٠٦ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٥٦، رقم ٢٣) .

قاضي الأمور المستعجلة

٢. اذا كان لعقار المدعي حسب قيود المساحة حق انتفاع بالمرور على طريق، فيجوز لقاضي الأمور المستعجلة توقيف المدعى عليه عن اعمال البناء التي تمنع المدعي من الانتفاع المذكور، دون ان يبت فيما اذا كانت الطريق عامة ام خاصة ودون ان يبحث بامكان

استبدالها، لأن على القضاء المستعجل ان يحافظ على الظاهر دون ان يتصدى لأساس النزاع .

Provision est due au Titre

(محكمة استئناف لبنان الشمالي رقم القرار ١٠٥ تاريخ ٦ أيلول سنة ١٩٥٠ .

الرئيس السيد جواد عسيران المستشاران داغر وفيليبيدس - حاتم ج ٨ ص ٣٥ رقم ٢) .

ملكية مشتركة - للشركاء، عندما لا يكون الشيء قابلاً للتجزئة، أن يلزموا محدث التغيير على إعادة الشيء المشترك الى حالته على نفقته مع أداء بدل العطل والضرر – المادة ٨٢٧ موجبات وعقود . (تمييز مدني، غرفة ثانية، قرار رقم ٤٣ تاريخ ٢٠٠٠/٥/٤ – الرئيس طارق زيادة، والمستشاران سامي عبد الله، وجورج بديع كرم - كساندر ٥ - ٢٠٠٠ ق ٥٨٨ رقم ١) .

ملكية مشتركة - إن تملك المميزة لأكثر من ثلاثة أرباع العقار لا يعطيها الحق بتملك القسم المشترك أو التصرف به أو إدارته نظراً لطبيعة هذا القسم وللغاية المعد لها . (تمييز مدني، غرفة خامسة، قرار رقم ٩٠ تاريخ ٢٠٠٠/٥/٣٠ – الرئيس المنتدب شبيب مقلد، والمستشاران يحي مولوي، وجان عيد - ٥ - ٢٠٠٠ قد ٥٨٩ رقم ٢) .

قضاء مستعجل - ملكية مشتركة – إن وجود تعدٍ واضح على حقوق الأقلية يبرر تدخل القضاء المستعجل .

ملكية مشتركة - إن إستئثار الأكثرية باستعمال بعضٍ الأجزاء المشتركة لنفسها يخرج عن نطاق أعمال الادارة ويعد عملاً تصرفياً يستلزم الاجماع . (تمييز مدني، غرفة خامسة، قرار رقم ١٠٩ تاريخ ٢٠٠٠/٧/٢٠ - الرئيس مهيب معماري، والمستشاران يحي مولوي، وجان عيد - كساندر ٧ - ٢٠٠٠ ق ٨١٠ - ٨١١ رقم ١) .

قضاء مستعجل - عقار محبوس - شق طريق للوصول إليه - إقدام أحد المالكين المجاورين على إقفال الطريق التي تمر بعقاره - يعود للقضاء المستعجل إلزام المالك المجاور بفتح الطريق موقتاً لتمكين صاحب العقار المحبوس من تمرير منتوجاته الزراعية القائمة . (تمييز مدني، غرفة خامسة، قرار رقم ١١٢ تاريخ ٢٠٠٠/٧/٢٧ - الرئيس مهيب معماري، والمستشاران يحي مولوي، وجان عيد - كساندر ٧ - ٢٠٠٠ ق ٧٩٩ - ٨٠٠، رقم ٢) .

٢. قضاء مستعجل - صفة - طريق عام - إنشاء خزان للمياه عليها - إعاقة الآخرين من المرور - لكل فرد الحق بالمرور على الطريق العام كما له الحق بالادعاء في كل ما من شأنه أن يمنعه من استعمال هذا الحق .
تعدي على حقوق الآخرين بالمرور وبالاستفادة من عقارهم - صلاحية القضاء المستعجل لوضع حد له .

(...) في الأساس :

في صفة المستأنف للادعاء : حيث بالعودة الى معطيات والمستندات المتوافرة في الملف يتبين أن المستأنف لا يمكنه الوصول الى عقاره رقم /٣١٧/ ... الا عبر الطريق العام موضوع النزاع، الذي لا يوجد له غيره لبلوغ الطريق العام الرئيسي، وقد لجأ الى استعماله بتمرير الشاحنات لايصال مواد ومستلزمات البناء الى عقاره حيث باشر بتشييد منزل له فيه، وهو يشكو من قيام المستأنف عليه باشادة خزان للمياه واعمدة من الباطون على هذا الطريق، مما اعاق وصول شاحنات مواد البناء الى عقاره، وادى بالتالي الى منعه من متابعة البناء،

حيث ما من شك ان الطريق موضوع النزاع يدخل في عداد الاملاك العمومية، وهو بالتالي موجود لمصلحة العموم، وذلك انسجاماً مع ما ورد في المادة /٢/ من القرار رقم S/١٤٤ تاريخ ١٩٢٥/٦/١٠ حيث جاء ما يأتي :

«تشتمل الاملاك العمومية على الأخص على الأملاك المذكورة من أي نوع كانت ...»

حيث أن الاجتهاد متفق على ان حق الادعاء لرفع وازالة التعدي عن الطريق العام ليس محصوراً فقط بالادارة العامة، وانما هو مفتوح أمام كل فرد يعود له الحق بالاستفادة من هذا الطريق فتقرر في هذا المجال ما يأتي :

«حيث أن حق المرور لكل فرد على الطريق العام يخول هذا الأخير حق الادعاء في كل ما من شأنه أن يمنعه من استعمال هذا الحق،

وحيث أن حق الادعاء في هذه الحالة يفترض ثبوت الصفة العامة للطريق ...» .

(قرار محكمة التمييز، غرفة ثالثة، رقم ١٦، تاريخ ٦٢/٨/٣٠ ـ باز ١٩٦٢ ـ ص ١٠٧) .

وبذات المعنى نقرأ الآتي :

«بما أن الاجتهاد قد استقر على اعتبار أنه يعود للادارة العامة فقط حق الادعاء بملكية طريق عام واسترداد هذه الملكية ويعود للأفراد حق المطالبة بازالة حاجزٍ وضع على هذا الطريق يحول دون ممارسة حق لهم لحق المرور مثلاً» .

(قرار محكمة التمييز، غرفة ثالثة، رقم ٣٧، تاريخ ١٩٧١/٣/١٩ ـ باز ١٩٧١، ص ٣٠٣) .

حيث أن ما يشكو منه المستأنف في الدعوى الراهنة ينصب على رفع العائق الذي وضعه المستأنف على طريق عام بحسب مفهوم المادة /٢/ المنوه بها آنفاً والذي حال دون تمكينه من الوصول عبره الى عقاره وتأمين ايصال مواد البناء اليه، خصوصاً وأنه ليس له أي طريق آخر سواه، كما هو ظاهر من الخرائط المبرزة في الملف،

حيث تأسيساً على ما تقدم يكون المستأنف صاحب صفة للادعاء، الأمر الذي يقتضي معه قبول السبب المدلى به من قبله لهذه الجهة وفسخ الحكم المستأنف فيما ذهب اليه بهذا الشأن ونشر الدعوى انتقالاً،

في الدعوى الابتدائية :

حيث ان النقـاط والمسـائل المثـارة مـن المسـتأنف عليـه تتمحـور بالنتيجة حول مطالبته القضاء المستعجل باعلان عدم اختصاصه لانتفـاء ركني العجلة واجتناب التصدي للأساس، باعتبـار ان الطريـق المتنـازع عليه لا يعدو كونه «طريق قدم» فقط وهو لم يقفل بوجه المستأنف،

حيث أن المستأنف عليه يطعن بتقارير الخبراء مدلياً بعـدم دقتهـا باكتنافها بالتناقض لاعتمادها على خرائط غير نهائية وعلى تحديـد غيـر فني وغير واضح، كما يأخذ على افادة المختار انها لا تتـألف مـع افـادة سـابقة للمختـار عينـه، وذلـك كلـه بهدف القول أن الـنزاع يدخـل فــي اختصاص قضاء الموضوع كونه يتناول أساس الحقوق ومدى حدودها،

حيث أن ما يثيره المستأنف عليه مـن مسـائل ليس مـن شـأنه ان يؤدي الى امتناع القضاء المستعجل من اتخاذ التدبير المطلوب برفع يـده عن القضية تاركاً لقضاء الأساس امر فصلها طالما أنه يستطيع اعمـال المعطيات الظاهرة عن طريق ترجيح ما هو مسند منها الى اسـاس مـن الجد وذلك بهدف صون ظاهر الحقوق .

والمعطيات الظاهرة المتوافرة هي التالية :

ـ عدم ثبوت وجود أي طريق للوصول الى عقار المسبتأنف غـير الطريق موضوع النزاع وهذا ما اكده الشاهدان والعضـوان الاختياريـان السيدان ... و ... لدى استيضاحهما،

ـ توافق الخبيرين ... و ... على وجود تجاوز وتعدي مـن قبـل المستأنف عليه على الطريق موضوع الدعوى وهو تعد ناجم عن اقامـة المستأنف عليه خزان وثلاثة أعمـدة بـاطون فـي الطـرق، وهـذا التعـدي تبلغ مساحته /٥,٥٠/ م٢ حسـبما اشـار الخبير المسـاح ... فـي تقريـره الذي أرفق به مصوراً بهذا الخصوص،

- افادة موقعة من المختار والعضوين الاختياريين في بلدة ... مؤرخة في ١٩٩٥/٢/٢٣ ورد فيها ما يأتي :

«... ان العقار ٢٠٤ ... احدث عليه بناء خزان للمياه بحجر الباطون في شهر كانون الثاني سنة ١٩٩٥ وحائط بحجر دبش جنب الطريق بحيث يمنع المرور على العقارات ذات الارقام ٣١٤ و ٣١٧...» (صورة الافادة مرفقة مع لائحة المستأنف عليه تاريخ ١٩٩٧/٣/٣) .

- تأييد الافادة المنوه بها آنفاً (المؤرخة في ١٩٩٥/٢/٢٣) من قبل الشاهدين ... و ... اللذين افادا لدى استيضاحهما بأن تشييد المستأنف عليه لخزانه وحائط الدبش والاعمدة منع المرور على الطريق موضوع النزاع، وبأن تلك الانشاءات لم تكن موجودة سابقاً وقد شيدت حوالي العام ١٩٩٥ .

- اشارة الشاهد ... بأن الطريق المتنازع عليه كان يستعمل لمرور السيارات ولتمرير شاحنات نقل مواد البناء منذ العام ١٩٧٣، وتوضيح الشاهد ... بأن الطريق المذكور كان بعرض حوالي الاربعة أمتار، وأصبح بعد تشييد الخزان والحائط بعرض مترين ونصف تقريباً،

- توافق الشاهدين على التوضيح بأن ما عنوه مع المختار في الافادة الموقعة منهم في ١٩٩٥/٢/٢٣ (المشار اليها آنفاً) بعبارة «منع المرور على الطريق» يفيد عن منع مرور السيارات .

- افاد الشاهد ... بأن علامة المساحة التي كانت موجودة قد اختفت نتيجة لبناء الخزان من قبل المستأنف عليه،

- افادة الشاهدين لدى استيضاحهما ايضاً، بأن المستأنف لا يمكنه الوصول الى عقاره بالسيارة من الجهة المقابلة أي من جهة ... لأن الطريق من هذه الجهة يلزمه شق، اما من جهة عقار المستأنف عليه،

فكان الطريق مشقوقاً حيث كان باستطاعة المستأنف الوصول عبره على عقاره ولهذا السبب تمكن من ايصال مواد البناء اليه،

- افاد الشاهد ... بأنه اذا تمت ازالة الخزان وحائط الدبش والأعمدة المشادة من المستأنف عليه يصبح بامكان المستأنف الوصول الى عقاره .

- قيام مالكٍ آخر يستفيد من الطريق موضوع النزاع، هو السيد ... بالادعاء ايضاً على المستأنف عليه بسبب الانشاءات التي اقامها على الطريق المذكور والتي تترتب عليها منع المرور الذي تحدث عنه ومعاونيه في إفادتهم المشار اليها آنفا، وهذا الادعاء المقدم من السيد ... ثابت من التقرير المنظم من الخبير ... والمرفق مع لائحة المستأنف تاريخ ١٩٩٧/٢/١٨،

- ثبوت تخصيص الطريق موضوع النزاع لبلوغ اصحاب العقارات المجاورة له عقاراتهم بالسيارة ايضا من خلال تصريح وكيل المستأنف عليه الاستاذ... بالذات الى الخبير ... المكلف في الدعوى المقامة من السيد ... ان هذا الاخير هو من اقفل الطريق ببناء تصوينة عليه (ص ٣ من التقرير) مصرحاً، كما أفاد الخبير المذكور في الصفحة (٤) من تقريره «ان المدعي قطع الطريق من الجهة الشرقية...» وقد «طلب منه المدعى عليه (أي المستأنف عليه في هذه الدعوى) ان يفتح الطريق من فوق أي من الجهة الشرقية حتى يفتحها هو من تحت حتى تصبح هذه الطريق سالكة للجميع...» .

فالقول باقفال الطريق من هذا او ذاكِ يفيد ظاهراً بأن الطريق كان أوسع وبأنه اعد لمرور السيارات خلافاً لما يقوله المستأنف عليه في لوائحه حول أنه «طريق قدم» فقط .

حيث ان ما تقدم بيانه من معطيات الظاهر يفيد بأن الانشاءات المقامة من المستأنف عليه منذ كانون الثاني ١٩٩٥ قد ادى الى منع

المرور على الطريق موضوع الدعوى، مما حال دون تمكن المستأنف من الوصول بسيارته الى عقاره، ومن تأمين بلوغ مواد البناء المنقولة بالشاحنات اليه، وهذا مما اضطره بالتالي الى التوقف عن متابعة اعمال بنائه التي كان قد باشرها، والحق به الضرر .

حيث يستفاد من مجمل معطيات الظاهر الآنفة الذكر ان منع المستأنف عليه وصول المستأنف الى مبناه لاكماله أو للسكن فيه عبر الطريق الوحيد المؤدي اليه هو من قبيل التعدي على حق هذا الاخير بالمرور وبالاستفادة من عقاره وسكنه فيه .

حيث ان طبيعة هذا التعدي فيه ما يكفي من مقومات الضرورة الملحة التي تبرر تدخل القضاء المستعجل لوضع حد له والزام المستأنف عليه بتمكين المستأنف من بلوغ عقاره بالسيارة وليس عبر السير على الاقدام كما يطالب المستأنف عليه، وذلك وفق ما هو متفق عليه في الاجتهاد والفقه القانوني،

ونذكر بهذا المجال ما يأتي :

«بما أنه سواء كان الحق المطالب بحمايته حق الملكية أم حق تصرف هادئ علني ومستمر يبقى ان ما يبرر تدخل قاضي الأمور المستعجلة هو العجلة الملحة، وان العجلة في مثل هذه الحال تنشأ عن كون العقار المطلوب تمكين صاحبه من المرور اليه مقفلاً لا يتصل بالطريق العام ولو بطريق اعسر وأكثر مشقة من الممر المطلوب» .

(قرار محكمة التمييز، غرفة أولى هيئة ثانية، رقم ٩٩، تاريخ ٩٦٩/٧/٢ - باز ١٩٦٩، ص ٢٤٦) .

وأيضاً نورد في الفقه الفرنسي ما يأتي :

«Référés relatifs aux contestations entre propriétaires voisins :

Les propriétaires voisins peuvent avoir entre eux des contestations concernant ... des droits de passage notamment, en

cas d'enclave, la jouissance de puits, fosses d'aissance ou de cours . Dans toutes ces circonstances, le juge des référés pourra être appelé à intervenir ; il sera compétent lorsqu'il y aura la compétence reconnue par la loi pour ordonner toutes mesures provisoires et urgents» .

(cf Cézar - Bru, Hébraud et Seignolle - des Référés, Tome II, p. 369, n 219) .

ويراجع أيضاً قرار محكمة استئناف جبل لبنان المدنية، الغرفة الثانية، رقم ٥، تاريخ ١٥ شباط ١٩٨٣ (منشور في مجموعة حاتم ج ١٨٢، ص ٣٦٧ الى ٣٧٠) الذي تناول قضية مماثلة كثيراً للدعوى الحاضرة، والذي نورد بعضاً مما تضمنه :

«حيث أنه يبدو أن هناك ضرورة ملحة مستعجلة ناتجة من طبيعة حق المرور على العقار ... والظروف تقتضي تدخل قاضي الأمور المستعجلة لاتخاذ تدابير مستعجلة ومؤقتة تجعل استعمال ذات الحق سهلاً للعبور عليه بدون عائق الى منزل المستأنف عليه ريثما تحدد تدابير نهائية من قبل محاكم الأساس ... كما أن حقاً آخر بالمرور للعقار رقم ... على العقار الطريق رقم ... ولكنه أكثر مشقة من حق المرور الأول، لا يكفي بذاته لحجب اختصاص هذه المحكمة بنفي توفر عناصر العجلة عن القضية الراهنة . حيث لأجل ذلك يقتضي إلزام المستأنف عليه بازالة التعدي عن الطريق موضوع النزاع خلال مهلة أسبوعين من تاريخ تبلغه الحكم الحاضر تحت طائلة ترتيب غرامة اكراهية عليه قدرها ماية ألف ليرة لبنانية عن كل يوم تأخير، تسري من تاريخ انتهاء مهلة الأسبوعين المحددة له للتنفيذ، والزامه بالتالي بتمكين المستأنف من الوصول الى عقاره بالسيارة وايصال مواد البناء المنقولة بالشاحنات اليه، حيث مع وجود الطريق موضوع النزاع والملحوظ من قبل دائرة المساحة وبعد اتضاح التعدي الحاصل عليه من قبل المستأنف عليه من خلال ما سبق بيانه من معطيات الظاهرة، لا تستطيع المحكمة إلزام المستأنف باعتماده طريق عبر العقار /٣١٨/ الذي يملكه من أجل العبور الى عقاره الآخر رقم /٣١٧/ وذلك عوضاً عن استعمال الطريق موضوع النزاع في القسم المتاخم لعقار المستأنف عليه، وفق ما يطالب

به المستأنف عليه، لما في ذلك من ارهاق للعقار /٣١٨/ من جهة، ولأن ملكية هذا العقار قد لا تبقى للمستأنف في المستقبل في حال تفرغه عنه من جهة أخرى،

حيث لا ترى المحكمة ما يحول دون حفظ حق المستأنف بمطالبة المستأنف عليه بالعطل والضرر فيقبل طلبه الوارد بهذا المعنى، حيث بهذا الحل تكون المحكمة قد عالجت الأسباب المثارة صراحة أو ضمناً، بحيث لا يعود من حاجة للاستفاضة في أي بحث آخر، فيقضي برد ما زاد أو خالف بما في ذلك طلب النفاذ على الأصل المدلى به من المستأنف .

(قرار رقم ٩٨/٢٥٢، تاريخ ١٩٨٨/٣/٢٦، استئناف جبل لبنان، الغرفة الرابعة، الرئيس الياس بو ناصيف، المستشاران رجا خوري ومنير عبد الله - كساندر ٣ - ١٩٩٨ ق ٣٣١ وما يليها) .

حق مرور - حق مد مجاري - قضاء مستعجل - جدية الحقوق - ترجيح - تمييز

«إن تقدير جدية كل من الحقوق المتنازعة يخضع لرقابة محكمة التمييز . وإن ما يأخذ به قاضي الأمور المستعجلة ليس ظاهر الحال بذاته كما يبدو في الواقع، بل ظاهر الحق على ضوء المعطيات القانونية المعروضة لديه» .

«إن نظام السجل العقاري مبني على مبدأ الحجية المطلقة التي تتمتع بها قيود هذا السجل، وإن مجرد حق الارتفاق بالمرور في عقار الغير لا يتضمن من حيث الظاهر حق الارتفاق بمد مجاري المياه في هذا العقار، إلا إذا جرى إتفاق بين الطرفين حول ذلك وتقيد في السجل العقاري» .

«إن القرار المطعون فيه عندما رخص للمدعيين المميز عليهما بتمرير قساطل مياه الشفة من الطريق العامة الى عقار كل منهما في جوف أرض الممر الواقع في عقار المدعى عليه المميز، خلافاً لقيود الصحيفة العينية الخالية من أي قيد يكرس قانونا هذا الحق، يكون خالف

المبادئ العامة التي تسود نظام السجل العقاري، وخالف المواد ٨ وما يلي من القرار ١٨٨ تاريخ ١٥ آذار سنة ١٩٢٦، وأساء بالتالي تقدير جدية حق المدعيين المميز عليهما، مما يوجب نقضه» . (تمييز مدنية ١٩٧٠/٣/٢٤ ـ العدل ١٩٧٠ : ٤٥٧ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٥٧، رقم ٢٥) .

نوافذ ـ مرور الزمن المكسب ـ نزاع جدي ـ إختصاص قاضي العجلة ـ تدابير واقية

«إذا تبين من تقرير الخبير أن لبناء المستأنف عليهما شبابيك وطاقات على عقار المستأنف وهي مفتوحة منذ أكثر من ست وثلاثين سنة وأن متابعة المستأنف لأعمال البناء في عقاره الملاصق وفقاً للرخصة المعطاة له تؤدي الى سد معظم الشبابيك والطاقات المذكورة في بناء المستأنف عليهما، يكون النزاع بين الفريقين جدياً حول معرفة ما إذا كان المستأنف عليهما إكتسبا حق إرتفاق بفتح نوافذ على عقار المستأنف بفعل مرور الزمن المكسب، ويكون البت بهذه المسألة يخرج عن إختصاص قاضي العجلة إلا أنه تبقى لهذا القاضي عندما يتحقق إحتمال حصول ضرر لأحد الفريقين من عمل الأخير فيما لو ثبت فيما بعد عدم قانونية هذا العمل صلاحية إتخاذ تدابير واقية تحول دون الضرر المذكور» .

«لا يمكن التوقف عند عرض المستأنف بالسماح للمستأنف عليهما بفتح شبابيك في مكان آخر عوض عن الشباك الذي سيسكر من جهة لأن هذين الأخيرين لم يجيبا بالقبول، ومن جهة أخرى لأن العرض ظل مشروطاً بعدم الاعتراف لهما بأي حق إرتفاق على عقاره» .

(محكمة إستئناف بيروت المدنية، الغرفة الثالثة، رقم القرار ٣٦٧ تاريخ ٢٠ شباط ١٩٥٩ أ ـ دعوى أبو جودة ـ الرئيس برجاوي، والمستشاران ناصيف وعيد ـ حاتم جزء ٣٧، صفحة ٢٤، رقم ٥) .

حق ارتفاق بالمرور - عدم قيده في دفتر الملكية - لا يسري على الشاري الحسن النية - تصحيح .

١. ان شراء عقار خالية صحيفته العينية من اشارة حق المرور لمصلحة عقار آخر، يجعل الشاري حسن النية ولا يمكن ان يحتج تجاهه بحق المرور المذكور .

ان العبرة تجاه الشخص الثالث لقيود دفتر الملكية وان التصحيح الذي يمكن اجراؤه لسهو أو خطأ كتابي أو مادي، لا يعطل مفعول المادة ١٣ من القرار ١٨٨، ولا يسري اثر التصحيح على الاشخاص الثالثين حسني النية . (محكمة التمييز المدنية الثالثة قرار رقم ٧٩ تاريخ ١٩ كانون الأول ٩٦٢ دعوى شركة المستودعات المبردة الحديثة .

الرئيس جريج المستشاران محمصاني ولطفي - حاتم جزء ٥١، صفحة ٣٥، رقم ١) .

مجلة - إكتساب الحق تحت أحكام المجلة - تسجيل الحق في السجل العقاري - وجوب تطبيق أحكام المجلة

«إذا إكتسب المستأنف حق الارتفاق بفتح الطاقتين على العقار المجاور تحت ظل المجلة، وثبت فيما بعد بقيده في السجل العقاري، فليس من شأن هذا القيد أن يبدل من تاريخ نشوء الطاقتين موضوع حق الارتفاق، لا أن يبدل من المفاعيل القانونية الناجمة منذ هذا التاريخ والمترتبة عليه، بل ان القانون الواجب المراعاة بشأن هاتين الطاقتين هو القانون الذي كان ساري المفعول بتاريخ إحداثهما أي مجلة الأحكام العدلية» .

«وهذا الحق المكتسب في ظل المجلة يولي صاحبه حق الضياء وفقاً للمادة ١٢٠١ من المجلة مما يحول دون حق الجار أن ينشئ على عقاره بناءً من شأنه إزالة أو حجب حق الارتفاق المكتسب المذكور . ومن الراهن أن مجلة الأحكام العدلية في المادة ١٢٠١ لم تحدد المسافة الواجبة المراعاة لممارسة مثل هذا الحق، بل تركت الأمر لتقدير المحكمة عند الاقتضاء تستخلصه من ظروف كل قضية بالاستناد الى

القاعدة الكلية التي تسود أحكام المجلة المختصة بالمطلات والشرفات والنوافذ المعدة للضياء، وهي قاعدة مبنية على تجنب الضرر الفاحش في حقوق الارتفاق سلبية كانت أم إيجابية» .

«وما دام أن ذلك يعود لتقدير المحكمة فلا يعود من مسوغ للاعتراض على التقدير حيث إعتبر القاضي البدائي أن المسافة الكافية لتأمين الضياء للقراءة، في حال إغلاق الغرفة، هي المسافة التي لا تقل عن المدى اللازم لفتح درفة شباك، أي ما يعادل مسافة خمسين سنتمتراً، بين الطاقتين المحدثتين في العقار المرتفق وبين العقار المرتفق به، خصوصاً وأن ما إستند اليه القاضي البدائي بهذا الشأن، قد بناه على تقرير الخبير صلاح عيتاني وما قضت به محكمة التمييز في قضية مماثلة (قرار رقم ٤٥ تاريخ ٣٠ تموز ١٩٥٩)» .

«وتأسيساً على ما تقدم فإن ما أدلى به المستأنف حول وجوب تطبيق المادة ٨٤ من القرار ٣٣٣٩ الخاصة بالارتفاق الذي يحدثه الانسان والمادة ٨٥ و ٨٩ من ذات القانون غير حري بالقبول لأن الطاقتين موضوع حق الارتفاق لم تحدثا في ظل هذا القرار . ومن جهة ثانية فإن ما إستخلصته الجهة المستأنفة من هذه المواد لا يعود في جوهره ما تناوله جوهر المادة ١٢٠١ مجلة من حيث إن حق التقدير يعود في مطلق الأحوال لسلطان القضاء بهذا الخصوص . كما أن المرسوم الاشتراعي رقم ٦١ يتعلق بقانون البناء ولا يتبين من المادة ٥٧ المستبدلة بقانون ٢٠ كانون الثاني ١٩٥٤ والمادة ٥٨ منه المعدلة بقانون ١٩٥٤/١/٢٠ وقانون ١٩٦٤/٣/٢٠ ما يشير الى المسافة الواجب مراعاتها والابتعاد اللازم لتأمين النور الكافي لمصلحة العقار المرتفق من العقار المرتفق به . يضاف الى ذلك ما أدلت به الجهة المستأنف عليها من أنها راعت أحكام هذا المرسوم بدليل الترخيص لها بالبناء» . (محكمة إستئناف بيروت المدنية الثانية، قرار رقم ٥٨٤ تاريخ ١٩٧٠/٥/١٤ ـ الرئيس عفيش والمستشاران المعوشي وجهثان ـ حاتم جزء ١٠٤، صفحة ٣٥ ـ رقم ١) .

تفريق بين إقرار حق الارتفاق وبين دعوى التعويض ـ إنتقال العقار للدولة يفقد حق الارتفاق القانوني .

«من المقرر قانوناً أن لصاحب الحق العيني مطالبة الغير بعدم التعرض لحقه وإعادة الحال إلى ما كانت عليه كما له المطالبة بالتعويض أو العطل والضرر من جراء مسؤولية المعتدي الجرمية إن لحق به مثل هذا الضرر بتعرضه غير المحق لحقه العيني وبالتالي تعطيل مثل الحق الشخصي إن كان له من مبرر» .

«ومن المقرر أن السلف بمتابعة الدعوى التي بدأها قبل تفرغه عن ماله أو عقاره للغير بحيث يسوغ له الطعن إستئنافاً بالقرار البدائي الذي جاء في غير مصلحته، رغم تفرغه عن المال سبب الدعوى لسواه، كما أن هذا الخلف وقد إنتقل اليه الشيء مع توابعه والدعاوى المتعلقة به حق إستئناف مثل هذا الحكم كخلف خاص، وكذلك التدخل في الدعوى العالقة ما دام الحكم الذي سيصدر يكون له قوة القضية المحكمة تجاهه عملاً بالمادة ٤٥٠ أصول مدنية كون النزاع أو الحكم قد صدر قبل حصول التفرغ له عن الحق» .

«وتبريراً لذلك يعتبر الحق موضوع النزاع جديراً بالحماية كونه يظل قائماً ويظل السلف ملزماً بالضمان تجاه الخلف فيحق له لتلافي الرجوع عليه بالضمان، متابعة النزاع للحصول على الحق الذي قد يكون سبب رجوع الخلف عليه بضمان الاستحقاق فيما بعد . وفيما لو إعتبر الاستملاك بمثابة بيع جبري يولي الضمان للخلف الذي إنتقل له هذا العقار فيبقى أن العقار بمجرد إنتقاله للدولة وتحوله الى ملك عام يفقد حق الارتفاق القانوني العالق بالملك الخاص إذ يصبح غير ممكن إنفاذه، عملاً بالمادة ٩٠ من القرار ٣٣٣٩ ويؤول الى سقوطه بالترقين» .

«وما دام الحق الارتفاقي قد وجب ترقينه لسقوطه فلا يعود هنالك من مصلحة مبررة لمتابعة الدعوى بشأن حمايته من قبل السلف

إذ لا خشية من مطالبته بضمان حق كهذا يعد من لواحق الشيء المتفرغ عنه من قبل الخلف . وباتت الدعوى مردودة لعدم المصلحة».

(محكمة التمييز المدنية، قرار رقم ١، تاريخ ١٩٧٢/١/٢٥ ـ الرئيس خزامي والمستشاران فياض والعوجي ـ حاتم جزء ١٢٥، صفحة ٢٨).

مرور زمن ـ لا يسري على حقوق الارتفاق عندما تكون طبيعية أو قانونية لمنفعة عمومية أو خصوصية .

«إن حقوق الارتفاق عندما تكون طبيعية أو قانونية لمنفعة عمومية أو خصوصية معفاة من الاعلان المنصوص عليه بالمادة ١٠ من القرار ١٨٨ المختص بالسجل العقاري وذلك عملاً بنص المادة ٥٨ من القرار ٣٣٣٩ بمعنى أن إعفاءها من الاعلان يضعها في مرتبة الحقوق المدونة في السجل العقاري، ويكسبها ذات الأحكام، ومنها عدم سريان مرور الزمن، الأمر المنصوص عليه في المادة ١٩ من القرار ١٨٨» .

«وبما أن المادة ٢٥٧ من القرار ٣٣٣٩ لا تشمل الحقوق المدونة في السجل العقاري التي منها حقوق الارتفاق الطبيعية والقانونية المعفاة من الاعلان» .

«وبما أن محكمة الاستئناف بقولها إن البناء أنشئ في ظل أحكام قانون الملكية المانعة إحداث مطلات أو نوافذ، إن لم يراع فيها الابعاد القانونية وباعتبارها أن لا فائدة من تحديد تاريخ إنشاء البناء، وأنه لا يمكن التذرع باكتساب الحق بمرور الزمن الذي لا يسري على الحقوق المسجلة في السجل العقاري، فلا تكون خالفت القانون أو أخطأت في تطبيقه وتفسيره» .

(محكمة التمييز المدنية الثالثة، قرار رقم ١١٥، تاريخ ١٩٦٩/٦/٢ ـ الرئيس طليع والمستشاران لطفي وعيد ـ حاتم جزء ٩٥، صفحة ٢٧، رقم ٢) .

تجاوز في البناء - عدم الانشاءات - إختصاص محكمة البداية - عدم مراعاة مسافة الابتعاد ثلاثة أمتار - إرتفاق ذو صبغة تجميلية - وجوب إثبات الضرر .

«حيث إن إزالة التعدي الحاصل من بناء المستأنف عليه على عقار المستأنف يعد من المواضيع غير المحددة القيمة فلا يدخل بالتالي ضمن صلاحية القاضي البدائي» .

«وحيث إن طلب هدم الإنشاءات التي تجاوز فيها المستأنف عليه في بنائه على عقار المستأنف مستوجب الرد لعدم صلاحية القاضي المنفرد للنظر بمثل هذا الطلب وبالتالي لعدم صلاحية محكمة الاستئناف باعتبارها مرجعاً إستئنافياً تتقيد صلاحيتها بالمرجع البدائي الذي تنظر بأحكامه» .

«وحيث إنه بمقتضى الفقرة الثالثة من المادة ٣٤ من قانون ١٦ تشرين الأول سنة ١٩٦١ ينظر القاضي المنفرد في الدعاوى المتعلقة بحقوق الارتفاق المنصوص عليها في القرارات ٣٣٣٩ تاريخ ١٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٠، و٣٢٠ تاريخ ٢٦ ايار ١٩٢٦ و ١٩٤٥ تاريخ ١١ حزيران ١٩٢٥ وسواها من حقوق الارتفاق التي ينص عليها القانون» .

«وحيث إن الارتفاق الذي أحدثته المادة ٦ من قانون البناء هو إرتفاق ذو صفة تجميلية تنظيمية وضع لصالح الادارات العامة . ومن حق الأفراد الذين يعتبرون أنفسهم متضررين من جراء عدم مراعاة هذا الارتفاق أن يداعوا مسبب الضرر بالاستناد الى المادة ١٢٢ موجبات وعقود» .

«وحيث إن عقار المستأنف هو عبارة عن طريق خاص، ولم يبين ماهية ونوع الضرر الذي لحقه من جراء عدم مراعاة المستأنف عليه في بنائه أحكام المادة ٦ من قانون البناء» .

«وحيث إنه لم يتبين أيضاً ماهية الانشاءات المشيدة ضمن نطاق الثلاثة أمتار لتتمكن المحكمة على ضوء ذلك من التأكد من وجود الضرر ومن ماهيته لتتخذ على ضوء ذلك التدابير المقتضاة» .

«وحيث إنه لا يجوز الهدم في مثل وضع الدعوى إلا في حال ثبوت حصول الضرر» .

«وحيث إن المستأنف عجز عن إثبات حصول ضرر له من جراء عدم التراجع ثلاثة أمتار عن عقار المستأنف، فتكون دعواه مستوجبة الرد من هذه الناحية» .
(محكمة إستئناف جبل لبنان المدنية الأولى، قرار رقم ٢٥٠ تاريخ ١٩٧٢/١٠/١٣ - الرئيس حداد والمستشاران روفايل وحجار - حاتم جزء ١٣٤، صفحة ٤٤، رقم ١) .

سطح بناء - حق مترتب عليه - حق إرتفاق - حق السطحية يترتب على سطح الأرض

«إن الحكم البدائي أحسن تفسير المادة ٢٣ من القرار ١٨٩ عندما إعتبر بالاستناد الى هذا النص أن السطحية يختلف عن الحقوق المختلفة الأخرى على عقار ما وقرر بالتالي أن حق السطحية لا يترتب إلا على سطح الأرض، أما الحقوق المترتبة على سطح البناء القائم فهي من قبيل حقوق الارتفاق العقارية وان المادة ٣١ من القرار ٣٣٣٩ التي ألغت حق السطحية لا يكون لها تأثير على موضوع الدعوى الحاضرة». (محكمة إستئناف جبل لبنان المدنية الأولى، قرار رقم ٥٧، تاريخ ١٩٧٤/٢/٢١ - الرئيس حداد والمستشاران روفايل وحجار - حاتم جزء ١٥٢، صفحة ٤٠، رقم ١) .

مرور زمن لعدم الاستعمال

«إن حق الارتفاق الذي لم يمارس منذ ثلاثين سنة، يظال ساقطاً بمرور الزمن حتى ولو عاد صاحب حق الارتفاق الى ممارسته، بعد هذه المدة، دون معارضة مالك العقار المرتفق به، إلا إذا أمكن تفسير

عمل الممارسة اللاحق، بمثابة تنازل من قبل مالك العقار المرتفق به عن الادلاء بمرور الزمن» . (محكمة التمييز المدنية الفرنسية ٧ حزيران ١٩٦١ ـ دالloز الاسبوعي ـ الجزء الثاني تاريخ ١٠ كانون الثاني ١٩٦٢ موجز صفحة ٥ ـ حاتم جزء ٤٩ صفحة ٦٠ رقم ٣) .

شراء مع وجود إشارة دعوى قسمة العقار

«إن شراء المدعي لحصة المدعى عليه في العقار بتاريخ لاحق لتدوين إشارة دعوى القسمة على صحيفة العقار، يعتبر منه موافقة على الشراء مع وجود تلك الاشارة باعتبار ان إشارة الدعوى المسجلة على صحيفة العقار العينية ملزمة لكل من يكتسب حقاً على العقار بتاريخ لاحق لتسجيلها، طالما أن البائع لم يتعهد برفعها في عقد البيع» .

(بداية بيروت المدنية، حكم رقم ١٧٤٣ تاريخ ١٩٦٥/٦/٢٦ ـ دعوى خوري/عطية ـ الرئيس جبران، والعضوان بطرس وحمود ـ حاتم جزء ٦٦ صفحة ٢٧ رقم ٤) .

تسجيل ـ حق إرتفاق بتمرير المياه ـ الاستعمال لا يكسب حقاً إلا بالتسجيل

«إن نظام السجل العقاري مبني على مبدأ الحجية المطلقة التي تتمتع بها قيود هذا السجل، بحيث لا يعتد بأي حق عيني على عقار، ما لم يكن هذا الحق مسجلاً على صحيفته العينية»

«وبما أن إستعمال حق الارتفاق لتمرير المياه وإن ثبت في الواقع، ومهما طالت مدته، لا يكسب صاحبه حقاً، ما دام هذا الحق غير مسجل على صحيفة العقار المدعى وقوع حق الارتفاق عليه» . (تمييز مدنية أولى، هيئة ثانية، قرار رقم ٨ تاريخ ١٩٦٩/١/٧ ـ دعوى مراد / اصاف ـ الرئيس طليع والمستشاران شدياق وطربيه ـ حاتم جزء ٨٧ صفحة ٣٢ رقم ٢) .

انتفاع

١. انتفاع ـ رقبة ـ ان ادارة واستغلال العقار تعود في الأصل الى صاحب الحق بالانتفاع من دون صاحب الرقبة غير أن قيام هذا الأخير بعمل من الأعمال التي تنطوي على تحديد لكيفية استغلال العقار بموافقة صاحب حق الانتفاع يغدو أمراً مقبولاً، محاكمات مدنية .

ان المادة ٣٧٠ فقرة ٢ مدنية أولت صراحة القاضي ان يثير من تلقاء نفسه الأسباب القانونية الصرفة أياً كان الأساس القانوني الذي تذرع به الخصوم .

وبما أن القرار الاستئنافي المطعون فيه الصادر بتاريخ ١٩٩٦/١٠/٦ قضى باسقاط حق المميز، المستأجر، في التمديد القانوني، في حين أن الحكم الابتدائي كان قد رد دعوى اسقاطه من هذا الحق، فيكون اذاً القرار الاستئنافي المتعارض مع الحكم الابتدائي قابلاً للطعن به تمييزاً ...

في الأساس : وعن السببين الأول والثاني معاً لتداخلهما مع بعضهما البعض : بما أن القرار الاستئنافي المطعون فيه، قد أوضح أنه في الأصل فان ادارة واستغلال العقار تعود الى صاحب الحق بالانتفاع دون صاحب حق الرقبة، غير أن قيام هذا الأخير بعمل من الأعمال التي تنطوي على تحديد لكيفية استغلال العقار بموافقة صاب حق الانتفاع يغدو امرا مقبولا .

وبما أن هذا القول في محله القانوني الصحيح بحيث لا يخالف ذلك القواعد القانونية في المجال العقاري لأن التأييد المعطى من والدي المميز عليها صاحبي حق الانتفاع في العقار موضوع النزاع يرتد مفعوله الى تاريخ تقديم دعوى المميز عليها الرامية الى اسقاط حق المميز، المستأجر، في التمديد القانوني بحيث لا يعود من موجب لإعمال نص المادة ٣٧ محاكمات مدنية المتعلقة بالتدخل أو للقول بأنه لا يصح اجراء أي تصحيح بعد صدور الحكم الابتدائي أو بعد انقضاء

مهلة الاستئناف، وبما أن السببين التمييزيين الاول والثاني يكونان اذاً مردودين معاً .

وعن السبب الثالث : بما أنه لا خلاف بين الفريقين على أن مسألة التصحيح كانت موضع مناقشة بينهما، اذ ان المميز كان قد طلب من محكمة الاستئناف عدم الاعتداد بالتصحيح الذي اجرته المميز عليها بابرازها موافقة خطية من والديها صاحبي حق الانتفاع في العقار موضوع النزاع إلا أن المميز يطعن لهذه الجهة بحجة ان محكمة الاستئناف قد اثارت من تلقاء نفسها المبدأ المقرر في المادة ٦٥ محاكمات مدنية .

وبما أن المادة ٣٧٠ فقرتها الثانية محاكمات مدنية قد أولت صراحة القاضي أن يثير من تلقاء نفسه الاسباب القانونية الصرفة ايا كان الاساس القانوني الذي تذرع به الخصوم، مما يعني أن محكمة الاستئناف كانت محقة عندما اثارت من تلقاء نفسها المبدأ المقرر في المادة ٦٥ محاكمات مدنية للقول بأن التصحيح الذي اجرته المميز عليها بابرازها موافقة من والديها يكون مقبولاً بالاستناد الى المادة ٦٥ المذكورة التي تنص على ان اذا كان السبب الناشئ عنه الدفع بعدم القبول قابلاً للتصحيح، فيرد هذا الدفع اذا كان السبب قد زال عند اصدار المحكمة للحكم الخ...

وبما أن القرار الاستئنافي المطعون فيه، لا يكون بالتالي خلافاً لما يدلي به المميز، قد خالف الفقرة الأخيرة من المادة ٣٧٣ محاكمات مدنية، مما يوجب اذاً رد السبب التمييزي الثالث .

وعن السبب الرابع : بما أن الطعن الذي يوجهه المميز الى حيثيات القرار الاستئنافي المطعون فيه تارة تحت ستار مخالفة القانون، وتارة أخرى تحت ستار فقدان الأساس القانوني لا يعدو في حقيقة الأمر، من ان يكون نقاشاً لمحكمة الاستئناف بوصفها محكمة الأساس في حقها المطلق باستخلاص الادلة وتقديرها من الوقائع الثابتة بالأوراق

وبمجمل التحقيقات الجارية في الدعوى، حيث لم تذكر واقعة لا سند لها فيها، اذ تكون بذلك قد مارست حقها في التقدير الذي لا رقابة لهذه المحكمة العليا عليها فيه،

وبما أنه في كل حال، فإن كل ما أدلى به المميز طعناً بالقرار الاستئنافي لهذه الجهة لا يستقيم لأن هذا القرار قد احسن في تفسيره وتطبيق الفقرة «هـ» من المادة ١٠ من قانون ٩٢/١٦٠ تبريراً للحل المعطى منه، مما يوجب رد السبب التمييزي الرابع والأخير ومعه التمييز برمته اساساً ... (قرار رقم ٩٨/٣١، تاريخ ١٩٩٨/٤/٢٣، تمييز مدني، غرفة ثامنة، الرئيس حسين زين، المستشاران سيمون معوشي ونهاد مرتضى، كساندر ٤ ـ ١٩٩٨ ق ٣٥٩)

ارتفاقات ادارية ـ هل يحق للمالك المجاور الادلاء بها ضد المالك المخالف

١. ان الانظمة الادارية تنشئ، عملاً بالتنظيم المدني، ارتفاقات ادارية، فإذا شيد المالك بناء مخالفاً لهذه الأنظمة، هل يحق لجاره، الذي الحق به البناء ضرراً أن يدعي أمام المحاكم المدنية بتغير أو بهدم هذا البناء او بالعطل والضرر كما هي الحال عندما لا يحترم الباني المسافات التي تقرها المراسيم .

اعتبرت محكمة التمييز في قرارها الصادر بتاريخ ١٩٦٠/١٠/١٧ ان المحاكم العدلية يمكنها بناء على طلب الجار، الحكم بهدم البناء المخالف . ولكن محكمة التمييز رجعت عن اجتهادها هذا في قرارها الصادر بتاريخ ٨ ايار ١٩٦٣ حيث قالت وفقاً للقرار الاستئنافي، ان القصد من الارتفاق الاداري هو الاكراه على التقيد بقواعد المنفعة العامة، وليس انشاء حق ارتفاق للعقار، ورفضت الدعوى بهدم اعمال البناء المخالفة لأن الارتفاق الاداري لا يقيد العقارات المرتفقة . (مجلة القانون المدني الفصلية عدد نيسان ـ حزيران ١٩٦٥ صفحة ٢٧٧ من مقال للأستاذ Jean - Bernard Blaise ـ حاتم جزء ٦٢ صفحة ٥٧ رقم ١) .

اصطياف ـ تراجع ثلاثة أمتار ـ هدم الادعاء على الشريك الباني دون شركائه اذا بنى الشريك في عقاره الكائن في بلد اصطياف

١. اذا بنى احد الشركاء في العقار المشترك، دون أن يراعي القصر المفروض في المادة ٦ من قانون ١٩٥٤/١/٢٠ وقدره ثلاثة أمتار عن حدود الجار في بلدان الاصطياف بتاريخ لاحق لهذا القانون، فانه يحق للجار ازالة الاعتداء والهدم .

ان للموجبات عدة مصادر معددة في المادة ١١٩ موجبات ومنها الاعمال الجرمية كالتعدي على حقوق الغير الناشئة عن حق الملكية كحقوق الارتفاق، كما هي الحال في هذه الدعوى .

وبما أن موجب الفعل أو الهدم الناشئ عن المسؤولية الجرمية هو موجب لا يقبل التجزئة بحسب ماهيته عملاً بالمادة ٧٠ موجبات، ويمكن مداعاة أحد الموجب عليهم دون الباقين بكامل الموجب عملاً بالمادة ٧١ موجبات .

(محكمة التمييز المدنية قرار رقم ٣٠ تاريخ ١٣ شباط ١٩٦٨ دعوى هاشم / سلامه . الرئيس بيضا المستشاران فياض وعيد ـ حاتم جزء ٨٦ صفحة ٢٩ رقم ١) .

تعليق مجلة حاتم

بهذا المعنى القرار الصادر عن محكمة التمييز المدنية مؤلفة من الرئيس جريج والمستشارين ابو خير ولطفي قرار رقم ٤٤ تاريخ ١٦ آب ١٩٦٢ المدرج في الجزء ٤٨ من هذه المجموعة تحت عنوان ملكية عقارية صفحة ٤٦ جاء فيه ان مخالفة الابنية لأحكام القانون تؤهل الجار المتضرر لطلب الهدم لما هو مخالف للنص الالزامي، وله بذلك المصلحة الأكيدة وبالتالي الصفة .

«إن المداعاة بحق الارتفاق تقتضي ثبوت تملك المدعي العقار المرتفق وملكية الخصم العقار المرتفق به إستكمالاً لصحة الخصومة باعتبار أن الارتفاق هو حق عقاريٍ» . (كتاب حقوق الارتفاق للمحامي شاهين حاتم والقاضي ميشال الخوري ـ الجزء الأول سنة ١٩٥٨ ـ الطبعة الأولى ـ صفحة ٨ ـ وقد أشير في الحاشية الى إجتهاد لمحكمة التمييز السورية، قرار رقم الأساس ٣٤٨٠ تاريخ ١٩٥٥/١٠/٣ ـ مجلة نقابة المحامين ١٩٥٦ صفحة ١٥ ؛ ورقم الأساس ٣٨٣٧ تاريخ ١٩٥١/٨/١٦ ـ مجلة نقابة المحامين ١٩٥١ صفحة ٥٧٩، وقد إعتبرت محكمة التمييز السورية في هذا القرار، خلافاً للاجتهاد الفرنسي، أن حق المرعى المترتب على عقار لمنفعة طروش قرية لا يدخل في عداد الارتفاق) .

«إن حق الارتفاق بالمرور لا يعطي صاحبه حق ملكية الأرض المخصصة للمرور بل يبقى لصاحب تلك الأرض مطلق حق التصرف بها . وله حق تصوينها بشرط أن يتلاءم تصوينها مع إستعمال حق المرور» . (كتاب حقوق الارتفاق للمحامي شاهين حاتم والقاضي ميشال الخوري ـ الجزء الأول سنة ١٩٥٨ ـ الطبعة الأولى ـ صفحة ٢١ ـ وقد أشير في الحاشية الى إجتهاد لمحكمة التمييز السورية، قرار رقم الأساس ٧٧٩ تاريخ ١٩٥٥/٦/٢١ ـ مجلة نقابة المحامين سنة ١٩٥٥ صفحة ٢٩١) .

«لا يجوز لصاحب العقار المرتفق به أن يحوّل الارتفاق الى مكان غير المكان المعين له قديماً، إلا إذا كان الارتفاق في مكانه القديم قد أصبح أشد إرهاقاً أو كان يمنعه من القيام باصلاحات مفيدة . ولا يحق لصاحب حق الارتفاق أن يرفض المكان الجديد إذا كان بسهولة المكان الأول (الفقرة الثانية والثالثة من المادة ٨٩ من قانون الملكية العقارية المأخوذة عن المادة ٧٠١ من القانون المدني الفرنسي)» . (كتاب حقوق الارتفاق للمحامي شاهين حاتم، والقاضي ميشال الخوري

ـ الجزء الأول سنة ١٩٥٨ ـ الطبعة الأولى ـ صفحة ٢٣، وقد أشير في الحاشية إلى إجتهاد لمحكمة التمييز، قرار رقم ١١٥ تاريخ ١٩٥٥/١٢/١ منشور في المحامي سنة ١٩٥٦ صفحة ٢٣) .

ــــــــــ

«إذا كانت منفعة العقار المرتفق عليه من تحوير الارتفاق كبيرة فهي تبرر التغيير ولو كان فيه بعض الضرر لصاحب الارتفاق، كأن يصبح المرور أكثر صعوبة مثلاً، وفي هذه الجالة يمكن التعويض عن الضرر» . (المرجع السابق، صفحة ٢٤، وقد أشير في الحاشية إلى إجتهاد لحاكم صلح عاليه، قرار رقم ٣٥٧ تاريخ ١٩٤٨/٧/٧ ـ منشور في النشرة القضائية سنة ١٩٤٩ صفحة ٣٥٥) .

ــــــــــ

«على المحكمة أن تعين مدى حق الارتفاق في حكمها وما إذا كان بالامكان إستبداله بمكان آخر للتوفيق بين مصالح صاحب الحق وبين الاحترام الواجب لحق الملكية» . (المرجع السابق، صفحة ٢٤، وقد أشير في الحاشية الى إجتهاد لمحكمة التمييز السورية، قرار رقم الأساس ٣٦٤١ تاريخ ١٩٥٥/١٢/٣١ ـ مجلة نقابة المحامين سنة ١٩٥٦ صفحة ٧٣) .

ــــــــــ

«قد يقدم صاحب العقار المنتفع بالمرور في الأملاك المجاورة على تغيير وجهة إستعمال عقاره بأن يعده للاستثمار الصناعي بعد أن كان يستثمره إستثماراً زراعياً . وقد يصبح الممر الحالي من جراء ذلك غير كاف لتأمين مقتضيات الاستثمار الضرورية الجديدة، فللمالك أن يطلب لعقاره ممراً جديداً إذا كانت الأعمال والنفقات التي يقتضيها إصلاح الممر السابق وتوسيعه وإزالة صعوباته هي جسيمة ولا تتناسب مع قيمة الأرض موضوع الاستثمار، وإنما عليه أن يؤدي بهذه الحالة التعويض المنصوص عليه في المادة ٧٤ . وعلى هذا تمشى إجتهاد المحاكم اللبنانية» . (كتاب حقوق الارتفاق للمحامي شاهين حاتم،

والقاضي ميشال الخوري - الجزء الأول - الطبعة الأولى سنة ١٩٥٨، صفحة ٨٣ - ٨٤، رقم ١١٧، وقد أشير في الحاشية الى القرار رقم ٥٨ تاريخ ١٩٥٠/٧/٢٧ منشور في مجلة المحامي سنة ١٩٥٠ صفحة ٦٨٠) .

«أما مالك العقار المرتفق عليه، فيبقى له ملء الحرية في إستعمال العقار والتصرف به كما يشاء، شرط أن لا يقوم بأعمال من شأنها أن تحد من حق الارتفاق، أو تقلل من إستعماله، أو تجعل إستعماله أكثر صعوبة من ذي قبل، فليس بالتالي ما يمنعه من تسوير عقاره متى أمن لصاحب حق الارتفاق إمكانية إستعمال حقه بالمرور في كل حين، كما لو سلمه مثلاً مفتاح باب السور» . (كتاب حقوق الارتفاق للمحامي شاهين حاتم، والقاضي ميشال الخوري - الجزء الأول - الطبعة الأولى سنة ١٩٥٨، صفحة ٨٤ رقم ١٢٠، وقد أشير في الحاشية الى قرار صادر عن محكمة التميز السورية، أساس ٧٧٩ تاريخ ١٩٥٥/٦/٢١ - مجلة نقابة المحامين سنة ١٩٥٥ ص ٢٩١) .

«إذا كان الارتفاق القانوني، في مكانه المحدد، قد أصبح أشد إرهاقاً لصاحب العقار المرتفق عليه، أو كان يمنعه من القيام باصلاحات مفيدة، فله أن يعرض على صاحب العقار المرتفق له مكانا بسهولة المكان الأول لاستعماله حقوقه . ولا يحق لهذا الأخير أن يرفض العرض (المادة٨٩)» . (المرجع السابق صفحة ٨٥ رقم ١٢١، وقد أشير فيه الى اجتهاد صادر عن محكمة التمييز السورية رقم الأساس ٣٦٤١ تاريخ ١٩٥٥/١٢/٣١ منشور في مجلة نقابة المحامين سنة ١٩٥٦ صفحة ٧٣) .

«وقد يرد ذكر الحق الارتفاقي في محاضر التحديد والتحرير العائدة للعقار المرتفق عليه، ويسقط سهواً من قيود سجل الملكية، فلا يصح أيضاً، بهذه الحالة، الاحتجاج به تجاه المشتري الحسن النية، لأن العبرة هي لسجل الملكية لا لمحاضر التحديد والتحرير والخرائط التابعة لها والصور الفوتوغرافية الجوية والوثائق والمستندات المثبتة للحق، وإلا، لو وجب الرجوع الى جميع هذه الوثائق، والمقابلة بينها، والتحقق بها، والتدقيق في درسها لفقدت قيود السجل العقاري قوتها الثبوتية، والفائدة المتوخاة منها، والرامية الى تثبيت، كل من يكتسب حقاً عينياً على العقارات المسجلة، في الحق الذي يكتسبه بالاستناد الى قيود صحيفة العقار العينية» . (المرجع السابق، صفحة ١١٢ ـ ١١٣، رقم ١٦٦ . وقد أشير في الحاشية الى إجتهاد صادر عن الغرفة الثانية لمحكمة التمييز، رقم ٥٨، تاريخ ١٩٥٤/٥/٢٩، منشور في النشرة القضائية سنة ١٩٥٤، صفحة ٤٧٥) .

نوافذ وسطوح ـ وطوابق وتصوينات

مطلب ـ حالات تطبيق المواد ٦٦ ـ ٦٨ ملكية ـ تفسير ـ طريق عام

«إن المميز يأخذ على محكمة الاستئناف مخالفة القانون لجهة السطح الواقع أمام غرفة النوم، بحجة أن المادة ٦٨ من القرار ٣٣٣٩ هي الواجبة التطبيق لا المادتان ٦٦ و ٦٧ من القرار المذكور» .

«ولكن من مجرد إلقاء نظرة على مضمون المادة ٦٨ يتضح أنها إشترطت أن يكون السطح مفتوحاً على طريق عام لا على ملك الغير المجاور كما أثبته القرار المطعون فيه» .

(تمييز مدنية ١٩٨٤/١٢/٣١ ـ العدل ١٩٨٥ : ٣٤٣ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٧٥، رقم ٧٠) .

إرتفاق ـ نوافذ ـ ٦٦ و ٦٧ و ٨٤/٣٣٣٩ ـ قابليته للاتفاق ـ مصلحة الجيرة ـ تفسير ـ لا نظام عام ـ نقض

«من المتفق عليه، وهو ما يتجلى حتى من مضمون القرار المطعون فيه، أن الارتفاق المطلوب تسجيله يتناول منع حق فتح النوافذ بصورة متبادلة بين العقارين المتجاورين لمصلحتهما، دون مراعاة المسافة المحددة في المادتين ٦٦ و ٦٧ من القرار ٣٣٣٩» .

«من المقرر أن مثل هذا الحق يمكن كسبه، ليس بالاتفاق فحسب بل حتى بمرور الزمن المكسب للحقوق العينية، كحق الملكية وحق الارتفاق، كونه لا يخالف النظام العام بل يتعلق بمصلحة الجيرة وبالتالي بحقوق الارتفاق العائدة للمنفعة الخصوصية، وليس العمومية كما هو صريح في الفصل الثاني من الباب الثالث من القرار ٣٣٣٩، حيث فرَّق الشارع بين الارتفاق القانوني العائد للمنفعة العمومية، والارتفاق القانوني العائد للمنفعة الخصوصية . وذهاب المحكمة خلاف ذلك، وإعتبارها أن مخالفة المادة ٦٦ من القرار ٣٣٣٩ بموجب إتفاق ذوي العلاقة أمر يمس النظام العام ويمتنع بمقتضى المادة ٨٤ من ذات القرار، فيه خطأ بتفسير القانون وخطأ في تطبيقه مما يستوجب نقض القرار المطعون فيه» .

(تمييز مدنية ١٩٧٣/٥/٣٠ ـ النشرة القضائية ١٩٧٥، ١٩٢ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٧٦، رقم ٧١) .

م ٦٦ و٦٧ ملكية ـ عقار الجار أمسوراً كان أم غير مسوَّر

«إن المنع المنصوص عنه في المادتين ٦٦ و ٦٧ من قانون الملكية، يتناول عقار الجار، سواء أكان مسوراً أم غير مسوَّر» .

(تمييز مدنية ١٩٧٣/١/١٩ ـ العدل ١٩٧٣ : ٣٤٩ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٧٦، رقم ٧٢) .

م ٦٦ ملكية - سجل عقاري - الارتفاق القانوني لا يكتسب بمرور الزمن

«من الرجوع للقرار الاستئنافي يتضح أن المحكمة قالت بأنه لا مرور زمن على الحقوق المسجلة في السجل العقاري، ومنها الارتفاق القانوني المبين في المادة ٦٦ من القرار ٣٣٣٩، لأنه لا يمكن تملك أي حق بمرور الزمن يخالف الارتفاق المشار اليه أعلاه»

«إن المحكمة بقولها هذا قد أحسنت تطبيق القانون ولم تخطئ في تفسيره ما دام لا يمكن إكتساب حق إرتفاق بفتح نوافذ على ملك الجار بمرور الزمن، كونه لا يمكن إكتساب أي حق بمرور الزمن على العقارات المسجلة في السجل العقاري» .

(تمييز مدنية ١٩٧٣/١/١٩ ـ العدل ١٩٧٣ : ٣٤٩ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين - ١ - صفحة ٧٦، رقم ٧٣) .

نوافذ وشرفات - تنازل ـ سكوت عن الادعاء ـ إساءة إستعمال الحق

«إذا تم البناء بمشاهدة المدعي للشرفات والنوافذ المخالفة لأحكام القانون ولم يحرك ساكناً خلال خمس سنوات فإن سكوته عن الادعاء طيلة هذه المدة، لا يحرم المدعي ممارسة حقه الذي لم يسقط بمرور الزمن» .

«ولم يتحاوز المدعي حدود حسن النية في إقامة الدعوى لأنه يمارس حقاً خوله إياه القانون ضمن المدة القانونية» .

«ومن المعترف به قانوناً وإجتهاداً بأن نظرية سوء إستعمال الحق لا يسري مفعوله إذا كان المدعي يسلك الطرق القانونية التي عينها القانون لازالة التعدي الواقع على ملكه من قبل جاره» .

(محكمة إستئناف بيروت المدنية الأولى، رقم القرار ١٨٣٢ تاريخ ١٥ تشرين الأول ١٩٥٧ ـ دعوى سلوم/ملوح ـ الرئيس يكن والمستشاران طعمه وخوري - حاتم جزء ٣٢، صفحة ٣٧، رقم ٤) .

نوافذ وشرفات ـ تفرغ عن الحق

٢. طالما أن القيود الواردة في المادتين ٦٦ و ٦٧ من القرار ٣٣٣٩ هي موضوعة لمنفعة المالكين المجاورين لتأمين سلامة انتفاعهم بالعقارات العائدة لهم ولا تقوم مطلقاً على فكرة العقار المخدوم والعقار الخادم فلا يصح التفرغ عن الحقوق الناتجة عنها بالنظر لماهية هذه الحقوق حسب مدلول الفقرة الأخيرة من المادة ٢٨٦ موجبات، لأنه لا يمكن فصل هذه الحقوق عن الانتفاع الذي يمارسه المالكون المجاورون الحاليون .

ولا يكون للمستأنف الذي لم يعد مالكاً أي صفة لاقامة الدعوى بسد الشرفات .

(محكمة استئناف بيروت المدنية الثالثة قرار رقم ٨٠٦ تاريخ ١٠ حزيران ٩٦٤ دعوى شاتيلا ـ الصباح .

الرئيس الحسامي المستشاران ناصيف ومعوشي ـ حاتم جزء ٥٤، صفحة ٣٥ رقم ٢) .

سطح تصوينة حديقة ـ شرفة ـ ابواب درج

٢. ان صاحب الملك وان كان حقه مطلقاً في التصرف بملكه من غرس وبناء وحفر كيف يشاء، الا أن هذا التصرف لا يجوز ان يتعدى الحد الذي بتجاوزه يصيب المجاورين ضرر من ممارسة حقوقهم.

ان المواد ٦٤ وما يليها من القرار ٣٣٣٩ قيدت هذا التصرف لمنع الضرر عن المجاورين غير ان هذه القيود لم تتجاوز بمداها رفع الضرر الذي يلحق بالمجاورين في ممارسة حقوقهم .

وقد استثنت المادة ٦٨ من القرار المذكور السطوح من المنع المتولد عن المادتين ٦٦ و ٦٧ .

ومن جهة ثانية لم تشمل أحكام المنع والتقييد بناء تصوينات الحدائق والاراضي بمعنى ان الشارع لم ير في تصوين الحدائق والاراضي أي ضرر على المجاورين مهما كان شكل هذا التصوين وارتفاعه .

ان البناء المقصود بالمادة ٦٦ انما هو البناء المعدّ للاشغال والاقامة وليست منه سطوح البناء وتصوينات الحدائق والأراضي .

ان السبب الموجب لعدم اباحة فتح النوافذ والشبابيك والشرفات في بناء لم تراع عند انشائه المسافة التي حددها القانون انما هو منع الرؤيا، فيكفي سدّ الشرفة لرفع ضرر الرؤيا من البابين الموصلين لهذه الشرفة . ولا حاجة لازالة الدرج متى كان يكفي لازالة ضرر الرؤيا اتخاذ اجراء برفع حاجز .

(محكمة التمييز المدنية الثالثة - قرار اعدادي رقم ٧ تاريخ ٢٩ آذار ١٩٦٣ دعوى درويش ورحمين – سعد – الرئيس جريج المستشاران محمصاني ولطفي - حاتم جزء ٥١، صفحة ٣٠، رقم ٢) .

الصحيفة العينية - حق بفتح نوافذ في الطابق الأرضي لا يتعدى بقية الطوابق

٢. من القواعد المقررة ان تكون العقارات حرة من أي قيد ولا يترتب عليها أي حق ارتفاقي الا للضرورة الطبيعية او بناء لتراضي اصحاب العلاقة بانشاء هذا الحق، بمعنى ان حقوق الارتفاق هي من الحقوق الشاذة التي لا يمكن التوسع بتفسيرها كما رأته محكمة الاستئناف منطبقاً على نص المادة ٨٩ من القرار ٣٣٣٩ التي تمنع ارهاق العقار المكلف .

فمتى كان حق الارتفاق محدداً بمداه في الصحيفة العقارية، فانه لا يجوز تجاوز هذا المدى .

بناء عليه ان الحق المتفق عليه بفتح شبابيك في طابق أرضي لا ينطوي بحد ذاته على اتفاق ضمني بشأن الطوابق التي تعلوه .
(محكمة التمييز المدنية رقم القرار ٢٣ تاريخ ٣٠ أيار ١٩٦٢ دعوى عدره - خلاط - الرئيس جريج المستشاران ابو خير ولطفي - حاتم جزء ٤٩، صفحة ٥٩، رقم ٢) .

فتح نوافذ - تسجيل في السجل العقاري - مرور زمن

٢. ان فتح النوافذ على عقار مجاور هو من الارتفاقات التي يحدثها الانسان والتي يتحتم تسجيلها في السجل العقاري لاكتساب الحق بها عملاً بالمادة ١٠ من القرار ١٨٨ اذا كانت فتحت بشكل مخالف للمسافات التي يفرضها القانون (المادة ٦٦ من القرار ٣٣٩) .

فإذا تبين ان فتح النوافذ موضوع البحث، قد تم في ظل القرار ٣٣٣٩، وان الحق بفتح هذه النوافذ لم يدون على صحيفة عقار المستأنف عليهما في السجل العقاري، فلا يكون للمستأنف ان يطالب بحماية أي حق ارتفاق له بفتحها .

أما تأخر المستأنف عليهما عن المطالبة بازالة المخالفات المحكى عنها مهما طال امده فانه ينطوي على نية التساهل والتسامح تجاه الجار ولا يؤدي الى انشاء أي حق .

وعلى كلٍ، ان حق المستأنف عليهما بالزام المستأنف بسد النوافذ التي فتحت خلافاً للشروط القانونية لا يسقط بمرور الزمن ما دام ان هذا الحق مستمد من قيود السجل العقاري التي لا تحتوي على أي حق ارتفاقٍ من هذا القبيل لعقار المستأنف على عقار المستأنف عليهما وذلك عملاً بأحكام المادة ٢٥٥ القرار ٣٣٣٩ .
(محكمة استئناف بيروت المدنية الثالثة قرار رقم ١١٩٢ تاريخ ٧ تموز ١٩٦٥ دعوى تيان/ خوري - الرئيس الحسامي المستشاران ناصيف ومعوشي - حاتم جزء ٦٠، صفحة ٤١، رقم ٢) .

مجلة - فتح نوافذ - مرور زمن - البناء في آخر الحدود

٣. كان يجوز للمالك تحت احكام المجلة ان يبني على آخر حدوده وان يفتح النوافذ كما يشاء دون مراعاة أية مساحة أو علو ما لم يلحق عمله بالغير ضرراً فاحشاً حسب المادة ١١٩٧ .

ولم يكن فتح النوافذ لينشئ حقاً على الغير لافتقاره الى عمل يعتبر بذاته تعدياً على ملك هذا الأخير بحيث يكون أساساً للتصرف المؤدي الى اكتساب الحق بمرور الزمن .

فلا يمكن المالك أن يتذرع بحق ارتفاق ناتج عن اتفاق سابق ما دام أنه غير مسجل في السجل العقاري ليسري على مالك العقار المجاور .

ويحق لهذا الأخير أن يبني في آخر حدوده اذا لم يشأ أن يفتح نوافذ في الحائط المقابل لبناء جاره لأن الارتفاق السلبي الذي أوجده قانون الملكية والذي لا يخضع لمعاملة التسجيل مشروط على حق المالك بفتح النوافذ لا حق الملكية بوجه عام .

ولا يعد البناء في آخر الحدود تعسفاً لأنه لا ينطوي على فكرة الكيد بالغير فلا مجال للمنع من البناء الذي يؤدي الى سد نوافذ هذا الغير استناداً الى المادة ١٢٤ موجبات .

ان الوضع الذي يوجد فيه من احدث نوافذ في ملكه قبل صدور القرار ٣٣٣٩ مخالفاً لأحكام هذا القرار من جهة عدم مراعاة المسافة والعلو لا يوليه حقاً على ملك جاره ولا يثبت له سوى المحافظة على هذا الوضع بمعنى أنه لا يجوز لهذا الأخير أن يطلب منه هدم البناء أو رفع النوافذ الى العلو المطلوب تطبيقاً لأحكام المادة ٦٦ من القرار ٣٣٣٩ وسد تلك النوافذ .

ولكن هذا الوضع لا يؤثر في حق الجار من جهة تصرفه في ملكه واستعماله واقامة البناء عليه في دائرة حقوقه .

(محكمة استئناف بيروت المدنية الغرفة الثانية رقم القرار ٤٥١ تاريخ ٧ آذار سنة ١٩٥٨ دعوى مصابني/ صهيون . الرئيس جريج المستشاران ترك ونقيب ـ حاتم جزء ٣٣، صفحة ٤٨ ـ ٤٩، رقم ٣) .

نوافذ تطل على الطريق الخاص ـ تطبيق المادتين ٦٦ و ٦٧ من القرار ٣٣٣٩

«إن الطريق الخاص المشترك يعتبر ملكاً خاصاً لمالكي هذه العقارات الذين لهم أن يمارسوا عليه حقوق الملكية الخاصة المشتركة، ويكون إحداث النوافذ والمطلات على الطريق الخاص بالنسبة لأرض الطريق تصرفاً على ملك الغير المجاور يخضع لأحكام المادتين ٦٦ و ٦٧ من القرار ٣٣٣٩» .

«وتتم مخالفة المادتين المذكورتين بمعزل عن أي ضرر معين يصيب أحد الشركاء في الطريق الخاص لأن المشترع لم يفرض إثبات قيام الضرر فضلاً عن أن المخالفات المرتكبة تكون تعدياً على حق الغير، وكل تعد يحمل بذاته الإضرار بالغير» . (محكمة التمييز المدنية الثالثة، قرار رقم ٥٣ تاريخ ١٩٦٥/٥/١٣ ـــ الرئيس جريج والمستشاران عمون ولطفي ـ حاتم جزء ٦٢ صفحة ٣٣ رقم ٢) .

حق فتح النوافذ ـ إنشاء حواجز فوقها لمنع تسرب المطر

«إن حق الانتفاع بفتح النوافذ يولي صاحبه أن ينشيء حاجزاً فوق النوافذ بارزاً بمقدار يحميها من تسرب مياه المطر كما يوجب الفن عند إنشاء النوافذ» .

«فإذا كان لعقار، حق الانتفاع بفتح نوافذ على العقار المجاور، وكان الرديف الكائن داير سطح العقار المنتفع والمتجاوز فوق العقار الثاني، لا يزيد بروزه عن الحد الذي يوجبه فن البناء لحماية النوافذ من تسرب المياه، فإنه يكون بالتالي ضمن الحد المعطى لصاحب حق

الانتفاع بفتح النوافذ» . (محكمة التمييز المدنية الثالثة، قرار رقم ٢١٧ تاريخ ١٩٦٥/٥/١٧ - الرئيس جريج والمستشاران عمون ولطفي - حاتم جزء ٦٣ صفحة ٣٥ رقم ١) .

نوافذ - تطبيق أحكام المجلة

٢. يجب تطبيق أحكام المجلة على إزالة النوافذ والضويات إذا كانت محدثة في ظلها لا قانون الملكية المنصوص عليه في القرار ٣٣٣٩ الذي يطبق على الأبنية التي تشاد في ظله .

وبمقتضى أحكام المجلة يحق للمالك أن يبني على حدود ملكه وأن يفتح النوافذ والضويات في الجدار الملاصق لعقار جاره . فإذا تم البناء وفتحت النوافذ نتيجة لممارسة هذا الحق عملاً بنصوص المجلة، وليس نتيجة لاكتساب حق الإرتفاق بمرور الزمن، فلا مجال للبحث بمرور الزمن .

ولا يسوغ للمالك حسب المادة ١٢٠١ مجلة أن يبني على حدود ملكه حائطاً يسد بواسطته النوافذ والضويات في بناء جداره بحيث يمنع عليه القراءة في الغرف المحتوية على تلك النوافذ والضويات بل عليه أن يؤمن له النور اللازم للقراءة حتى في حال إغلاق باب الغرفة .

بناء عليه يجب على الباني أن يترك بين بنائه وبناء جاره مسافة لا تقل عن المدى اللازم لفتح درفة شباك عادية الا اذا تأمن النور في الغرف المتاخمة من نوافذ في جهات أخرى .
(محكمة التمييز المدنية رقم القرار ٤٥ تاريخ ٣٠ تموز ١٩٥٩ دعوى أبو جودة - اسيو . الرئيس سيوفي المستشاران خلاط وحيدر - حاتم جزء ٣٨، صفحة ٢٩ - ٣٠، رقم ٢) .

تعليق مجلة حاتم

من مراجعة التعليق المدرج في الجزء ٣٧ من هذه المجموعة صفحة ٢٣ نرى أن محكمة التمييز المدنية الثانية ترجع عن اجتهادها

في القرار رقم ٧٦ تاريخ ٢٢ كانون الأول ١٩٥٨ وتسير عى اجتهاد الغرفة الأولى في قرارها رقم ٢٦ تاريخ ١٨ آذار سنة ١٩٥٢ (مجموعة الاجتهادات الجزء ١٣ صفحة ٣٧) .

نوافذ - قانونية - تسجيل - مجلة

٣. ان المادة ٦٤ وما يليها من القرار رقم ٣٣٣٩ قد فرضت حقوق ارتفاق قانونية على البنايات لمنفعة العقارات المجاورة فقضت مثلاً في المادة ٦٦ من القرار المذكور بأن لا تحدث نوافذ مطلة مباشرة على ارض الجار في بناية الا على بعد مترين من الحد الفاصل بين العقارين .

يتضمن حق الارتفاق هذا منع صاحب البناية من فتح نوافذ تطل تواً على الارض المجاورة الا إذا كانت تبعد عن الحد الفاصل بين العقارين مترين على الأقل او اذا فتحت النافذة في الحائط على علو مترين ونصف من ارض الغرفة في الطابق الارضي واذا فتحت في الطوابق الأخرى فان تكون على علو متر وتسعين سنتي متراً .

وان هذا الحق هو حق ارتفاق قانوني يقع على جميع البنايات المتجاورة كما يؤيد ذلك ما ورد في القسم الثاني من الفصل الثاني من القرار رقم ٣٣٣٩ المعنون بما يأتي «في الارتفاق القانوني العائد للمنفعة الخصوصية» . والمادة ٥٨ من القرار رقم ٣٣٣٩ تعفي المالك من واجب تسجيل هذه الحقوق الارتفاقية على صحائف العقارات العينية.

ولم يكن لهذه الحقوق الارتفاقية القانونية او لهذا التقييد لحق الملكية وجود على الشكل الوارد في المادتين ٦٦ و ٦٧ من القرار رقم ٣٣٣٩ قبل صدوره . فبمقتضى احكام المجلة التي كانت مرعية الاجراء قبل صدور القرار رقم ٣٣٣٩ كان مالك البناية حراً في ان يفتح نوافذ تطلب تواً على ارض أو بناء جاره شرط أن لا ترى منها المحلات التي يجوز للنساء التردد عليها كصحن الدار والمطبخ .

فإذا احدث المالك النوافذ قبل العمل بالقرار ٣٣٣٩ يكون بمجرد احداثها اكتسب حقاً يعترف له به في القانون المعمول به في تاريخ احداثها .

ولا يمكن القرار رقم ٣٣٣٩ ان يزيل هذا الحق المكتسب . وهذا الحق المكتسب الذي هو نتيجة لممارسة مقومات حق الملكية كما كانت محددة تحت ظل مجلة الأحكام العدلية لا يمكن أن يتحول الى حق ارتفاق بعد العمل بالقرار رقم ٣٣٣٩ فهو يبقى له ذات الصفة التي لازمته بتاريخ ممارسته .

وعلى كل فان حقوق الارتفاق كما حددتها المادة ٥٧ من القرار رقم ٣٣٣٩ اما تنتج عن وضعية الأماكن الطبيعية أو عن الموجبات التي يفرضها القانون اوعن اتفاقات بين الملاكين المجاورين .

فحق الارتفاق التعاقدي هو وحده الذي يلزم صاحب البناية المنشأ الحق لمصلحتها في ان يقيد على صحيفة العقار المرتفق بعد حصول الاتفاق عليه . اما الحق المكتسب تحت ظل القانون القديم فليس هو حق ارتفاق تعاقدي بل أنه ممارسة احدى مقومات حق الملكية وفقاً لمفهومها القديم .

فلا حاجة لصاحب هذا الحق المكتسب في ان يقيد حقه في سجل الملكية .

(محكمة التمييز المدنية رقم القرار ٩٤ تاريخ ٢١ تشرين الأول ١٩٥٥ دعوى سعاده / مفرج . الرئيس سيوفي المستشاران بستاني ومخزومي - حاتم جزء ٢٥، صفحة ٣٥ وما يليها، رقم ٣) .

تعليق مجلة حاتم

فيما يتعلق بالحق المكتسب تحت احكام المجلة : محكمة التمييز المدنية الأولى برئاسة المعوشي رقم القرار ٢٦ تاريخ ١٨ اذار ١٩٥٢ مجموعة الاجتهادات الجزء ١٣ صفحة ٣٧ «اذا كان يحق للمميز عليه

انشاء الحائط في آخر حدود ملكه اذا لم يشأ انشاء شبابيك أو شرفات فيه الا أنه يتوجب عليه مراعاة حق الارتفاق المكتسب سابقاً في حكم المجلة على عقاره لمصلحة المميز» .

وفيما يتعلق بالنشر والتسجيل : محكمة بداية بيروت المدنية تاريخ الحكم ١٢ تشرين الثاني ١٩٣١ برئاسة القصار والمستشارين طباع وتركيه مجلة المحامي جزء ٦ قسم ٢ صفحة ٩١ .

«ان حقوق الارتفاق التي تنشأ عن وضعية الاماكن الطبيعية وعن الواجبات التي يفرضها القانون كحق المرور من عقار لآخر محاط من جميع جهاته وكحق تناول الضياء ولمنع الظلمة بالكلية من هواء ملك الجار هي معفاة من النشر والاعلان وبالوقت نفسه من التسجيل خلافاً للمبدأ المقرر في المادة ١٠ من القرار المختص بانشاء السجل العقاري ولهذا جاز الادعاء بها في أي وقت كان سواء كانت انقضت المدات المعينة للاعتراض على التسجيل ام لم تنقض»

«أما حق الارتفاق الذي يدعيه شخص على عقار آخر بالمرور به للوصول الى جنينته وبفتح شبابيك داره عليه باعتبار أن له منذ القديم أي اكتسبه بطريقة الاحراز لا باعتباره واجباً مفروضاً له بحكم القانون فهو حق موقوف اكتسابه على اعلانه للغير بواسطة تسجيله في السجل العقاري» .
(محكمة استئناف بيروت المدنية الأولى رقم القرار ٨٧ تاريخ ٢٦ كانون الثاني سنة ١٩٥٤) .

«ان عدم وجود قيد لحق الارتفاق في سند تمليك صاحب العقار المرتفق لا يؤثر في وضعية حق الارتفاق ولا يولي حق التذرع بأحكام المادة ٩ و ١٣ من القرار ١٨٨ لأن حق الارتفاق بفتح النوافذ هو من حقوق الارتفاق القانونية ذات المنفعة الخصوصية التي لا تخضع للنشر والاعلان (المادة ٥٨ من قانون الملكية)»

نوافذ - مرور زمن

٤. ان فتح النوافذ يعتبر من حقوق الارتفاق القانونية ذات المنفعة الخصوصية وهي معفاة من النشر والاعلان خلافاً للمبدأ المقرر في المادة ١٠ من القرار المختص بالسجل العقاري كما هو صريح في المادة ٥٨ من قانون الملكية .

وهذا يعني أنه بامكانِ اكتساب حق التسجيل للمطلات في السجل العقاري بمرور الزمن عملاً بصراحة الفقرة الخامسة من المادة ٢٢٨ من قانون الملكية العقارية .

بناء عليه، لا يمكن سد نوافذ الطابق السفلي لأن حق فتحها اكتسبها المستأنف بمفعول مرور الزمن باعتبار ان حقوق الارتفاق المتعلقة بالمطل هي من حقوق الارتفاق القانونية ذات المنفعة الخصوصية ويمكن اكتسابها بمرور الزمن (قرار محكمة التمييز الفرنسية ١٩ تشرين الأول ١٨٨١ داللوز ٨٧، ١، ١١٦) .

(محكمة استئناف بيروت المدنية الأولى رقم القرار ١٣٥٨ دعوى دشي وطويل/أمين السجل العقاري . الرئيس يكن المستشاران طعمه وخوري - حاتم جزء ٢٥، صفحة ٣٨، رقم ٤) .

نوافذ - تسجيل بناء - مرور زمن - تعسف في استعمال الحق

٣. ان فتح النوافذ على عقار مجاور هو من الإرتفاقات التي يحدثها الإنسان لا من الارتفاقات الطبيعية والتي يجب تسجيلها في السجل العقاري لاكتساب الحق بها عملاً بالمادة ١٠ من القرار رقم ١٨٨ اذا كانت قد فتحت بشكل مخالف للمسافات التي يفرضها القانون (المادة ٦٦ من القرار ٣٣٣٩) .

فإذا تم فتح النافذة في ملك المستأنف في ظل القرار ٣٣٣٩ ولم تراع فيه المسافات المفروضة في هذا القرار ولم يدون الحق بفتح تلك النافذة على صحيفة عقار المستأنف عليه في السجل العقاري فلا يكون بالتالي للمستأنف أن يطالب بحماية أي حق ارتفاق له بفتح النافذة

المذكورة ومنع المستأنف عليه من البناء مقابلها، لأجل مثل هذا الحق لها الذي لم تتوفر لكسبه الشروط القانونية .

ان حق المستأنف عليه بمنع المسأنف من فتح نافذة خلافاً للشروط القانونية وبالتالي ان حقه في البناء بمواجهة تلك النافذة بعد فتحها لا يسقط بمرور الزمن ما دام ان هذا الحق مستمد من قيود السجل العقاري التي لا تحتوي على أي حق ارتفاق للمستأنف من هذا القبيل على عقار المستأنف عليه وذلك عملاً بأحكام المادة ٢٥٥ من القرار ٣٣٣٩ .

ولا يتبين وجود تعسف في عمل المستأنف عليه بتشييد البناء ضمن حدود ملكه لا سيما وان الغرفة الموجودة فيها النافذة تتناول النور والهواء من نافذة أخرى .
(محكمة استئناف بيروت المدنية الأولى رقم القرار ٦٩٠ تاريخ ١٢ نيسان سنة ١٩٦١ دعوى حكيم ـ الخياط . الرئيس فرحات المستشاران عيد ونصار ـ حاتم جزء ٤٥، صفحة ٣٠، رقم ٣) .

بناء بملاصقة الجار ـ حقوق ارتفاق ـ فتح نوافذ

٢. ان صاحب العقار المرتفق عليه لا يحق له أن يعمل عملاً من شأنه الحد من حق الارتفاق كما نصت على ذلك المادة ٨٦ من القرار ٣٣٣٩ .

فاذا جاز لمالك العقار المرتفق عليه ان يشيد بناءه بملاصقة العقار الذي يتمتع بحق الارتفاق بفتح النوافذ، فلا يعود لهذا الحق من معنى ولا وجود .

ومن المسلم بع علماً واجتهاداً ان صاحب العقار المرتفق عليه له الحق بالبناء في عقاره هذا شرط أن لا يحول بعمله دون ممارسة صاحب الحق بالارتفاق من ممارسة حقه .

بناء عليه، ان تعليل محكمة الاستئناف ـ بأن حقوق الارتفاق المنصونص عليها في المادة ٦٦ و ٦٧ من القرار ٣٣٣٩ يتولد عنها بالمقابل منع الجار من البناء في ملكه الا اذا روعيت المسافات التي حددتها النصوص المذكورة، هو في محله .

(محكمة التمييز المدنية رقم القرار ٧٦ تاريخ ٢٨ تموز سنة ١٩٥٤ دعوى بشابه / عازوري . الرئيس سيوفي المستشاران بستاني ومخزومي ـ حاتم ج ٢١ ص ٤٠ رقم ٢) .

نوافذ ـ مخالفة للمادة ٦٧/٦٦ من القرار ٣٣٣٩ ـ وجوب تسجيل الحق في السجل العقاري سواء أفتحت النوافذ في عهد المجلة أو بعد صدور القرار المشار اليه

«أصبح موضوع البحث مجدداً أمام هذه المحكمة على ضوء قرار النقض النافذة المبينة بتقرير الخبراء بعد أن إعتبرت هذه المحكمة خلافاً لرأي محكمة الاستئناف أن مثل هذه النافذة إن كانت مخالفة لأحكام المادة ٦٧/٦٦ من القرار ٣٣٣٩ فحكمها واحد سواء تم فتحها قبل صدور هذا القرار أي في عهد المجلة، أم بعد صدوره، ما دام الحق بها على الوجه المخالف لأحكامه لم يسجل في السجل العقاري حين جرت أعمال التحديد والتحرير» . (محكمة التمييز المدنية قرار رقم ١٧٣، تاريخ ١٩٦٩/١١/٢٥ ـ الرئيس بيضا والمستشاران فياض وعيد ـ حاتم جزء ٩٨ صفحة ٣٢، رقم ٤) .

نوافذ وشرفات ـ لا يجوز إكتساب الحق بمرور الزمن في العقار الممسوح

«إن محكمة الاستئناف لم تخالف أحكام المادتين ٢٥٧ و ٢٥٨ من القرار ٣٣٣٩ عندما إعتبرت بأنه لا يمكن المستأنف أن يتذرع باكتساب الحق بفتح النوافذ والشرفات بمرور الزمن، طالما أن العقار رقم ١٠٨ ممسوح ومسجل في السجل العقاري وطالما أن قيود السجل العقاري لا تحتوي على أي حق إرتفاق للمستأنف من هذا القبيل على عقار المستأنف عليها، لأن المادتين المذكورتين تجيزان إكتساب الحقوق العقارية بمرور الزمن بالنسبة للعقارات غير المسجلة في السجل

العقاري وطالما أن قيود السجل العقاري لا تحتوي على أي حق إرتفاق للمستأنف من هذا القبيل على عقار المستأنف عليها، لأن المادتين المذكورتين تجيزان إكتساب الحقوق العقارية بمرور الزمن بالنسبة للعقارات غير المسجلة في السجل العقاري كما هو صريح في نص المادة ٢٥٧ المذكورة»

أما في القضية الحاضرة فإن عقار المميز عليها مقيد في السجل العقاري فلا يمكن بالتالي إكتساب حقوق عليه بمرور الزمن عملاً بالمادة ٢٥٥ من القرار ٣٣٣٩» .

(محكمة التمييز المدنية، قرار رقم ١١٤، تاريخ ١٩٦٩/٦/٢ ـ الرئيس برجاوي والمستشاران لطفي وعيد ـ حاتم جزء ٩٥، صفحة ٢٨، رقم ٣) .

مطلات في عهد المجلة ـ وجوب المحافظة عليها

«إن فتح المطلات لم يكن في عهد المجلة مقيداً بمسافة قانونية معينة، فقد كانت المواد ١٢٠١ وما يليها توجب فقط أن يكون بين هذه المطلات ومقر الجار المسافة اللازمة لمنع الضرر الفاحش . فالحق بالنوافذ الذي إكتسبه المالك السابق في ظل أحكام المجلة وانتقل من بعده الى المالك الحالي يوليهما حق المحافظة على هذه النوافذ والانتفاع بها في الحدود المبينة في المجلة» . (القاضي المنفرد المدني في بيروت ـ القسم العقاري ـ الرئيس حسين حمدان ـ حكم رقم ١١١٤، تاريخ ١٩٦٨/٤/١١ ـ حاتم جزء ١٠٠، صفحة ٢٩، رقم ٢) .

نوافذ وشرفات ـ قيد الانشاءات في السجل العقاري لا يحول دون وجوب مراعاة أحكام المادة ٦٦ من قانون الملكية

«يتذرع المستأنف أنه فتح النوافذ والشرفات على العقار الملاصق دون أن يراعي التراجع القانوني، إستناداً لترخيص من البلدية ولتسجيل الانشاءات في السجل العقاري من مدة تزيد على الثلاثين سنة. ولكنه من الثابت أن البلدية لا تعطي رخصة بناء إلا بعد أن تحفظ فيها حق الغير . ولا يحق من جهة ثانية لصاحب البناء أن يتذرع بقيد

الانشاءات في السجل العقاري، طالما لا يوجد أي قيد على الصحيفة العينية يفيد أن لعقاره حق إرتفاق بفتح مطلات أو شرفات دون التقيد بنص المادة ٦٦ من القرار ٣٣٣٩ فيقتضي بالتالي إما سد النوافذ والشرفات، وإما إنشاؤها على العلو الملحوظ في المادة ٦٦ المذكورة».
(محكمة إستئناف بيروت المدنية الثانية، قرار رقم ١٤٨٣ تاريخ ١٩٦٩/١٢/٨ ـ الرئيس عفيش والمستشاران المعوشي والحاج ـ حاتم جزء ١٠٦، صفحة ٥٣، رقم ٣) .

قانوني ـ مسجلة بفتح نوافذ ـ لا إكتساب حق بمرور الزمن

«من الرجوع للقرار الاستئنافي يتضح أن المحكمة قالت بأن لا مرور زمن على الحقوق المسجلة في السجل العقاري، ومنها الارتفاق القانوني المبين في المادة ٦٦ من القرار ٣٣٣٩ لأنه لا يمكن تملك أي حق بمرور الزمن يخالف الارتفاق المشار إليه أعلاه» .

«وبما أن المحكمة بقولها هذا أحسنت تطبيق القانون، ما دام لا يمكن إكتساب حق إرتفاق بفتح نوافذ على ملك الجار بمرور الزمن، كونه لا يمكن إكتساب أي حق بمرور الزمن على العقارات المسجلة في السجل العقاري» .
(محكمة التمييز المدنية، قرار رقم ١، تاريخ ١٩٧٣/١/١١ ـ الرئيس خزامي والمستشاران فياض والعوجي ـ حاتم جزء ١٤٠، صفحة ٢٧، رقم ٢) .

حقوق إرتفاق بعدم التراجع ـ غير مسجلة في دفتر الملكية ـ لا تلزم الغير

«إن الاتفاق الجاري بين المالكين السابقين بالتراجع، أمام لجنة التحديد والتحرير سنة ١٩٢٩ لم يدوّن على صحيفة العقار المرتفق به . وقد إتصل بالغير سنة ١٩٣٠ وصحيفته العينية خالية من أية إشارة تتعلق بالتراجع الوارد ذكره في قرار ١٩٢٩ المشار إليه»

«إن المادة ٩ من القرار ١٨٨ جاء فيها أن الحقوق العينيةَ العقارية المرخص باحداثها بموجب القانون، يجب حتماً أن تدوّن في الصحيفة المختصة لكل عقار في دفتر الملكية، ولا تعتبر موجودة تجاه الغير إلا بقيدها في السجل العقاري وإبتداءً من تاريخ هذا القيد . وتنص المادة ١٣ من ذات القرار على أن كل من إكتسب حقاً في مال غير منقول مستنداً في ذلك الى قيود وبيانات السجل العقاري أقر في مكتسبه، وان ما ورد في المادة ١٣ المذكورة يقصد منه القيود المدونة في صحيفة العقار العينية (قرار محكمة التمييز اللبنانية، الغرفة المدنية الثانية، رقم ٥٨، تاريخ ٢٩ أيار ١٩٥٤ مجلة المحامي سنة ١٩٥٩ ص ٣٢٧)»

«إن المستأنف عليهم تملكوا العقار بحالته الموصوفة في الصحيفة العينية دون أن يكون للغير أي حق إرتفاق من شأنه التضييق أو الحد من حق الملكية، فيكون ما خصلت إليه المحكمة البدائية في حكمها المستأنف في محله القانوني» . (محكمة إستئناف بيروت المدنية الثانية، رقم ٢٠، تاريخ ١٩٧١/١/٧ ـ الرئيس المعوشي والمستشاران داغر وصادق ـ حاتم جزء ١١٨، صفحة ٤٥، رقم ١) .

بناء شرفة مكان حائط ونوافذ قديمة ـ وجوب سدها

«إن إقدام طالب النقض على بناء شرفة تطل على عقار المميز عليه، أقيمت مكان حائط قديم ذات ثلاث نوافذ، كانت تطل على أرض المميزِ عليه، وكان الحائط المذكور ملاصقاً لملك المميز عليه، يعتبر مخالفاً للمادة ٦٦ من قانون الملكية، التي تفرض التراجع مسافة مترين عن عقار الجار . وعلى فرض وجود نوافذ قديمة في الحائط الذي هدمه طالب النقض وشيّد مكانه الشرفة، وعلى فرض أنه كان لطالب النقض حق بإقامة النوافذ، فإن مثل هذا الحق لا يخوله حق إنشاء شرفة مستحدثة مكان النوافذ، حيث يشكل تحويراً وتوسيعاً لحق الارتفاق السابق» . (محكمة التمييز المدنية، قرار رقم ٧٦، تاريخ ١٩٧٠/٦/١٢ ـ الرئيس خزامي والمستشاران عيد والعوجي ـ حاتم جزء ١٠٣، صفحة ٢٨، رقم ١) .

باب - لا يفتح على عقار الجار - رد الدعوى باقفاله

«يتبين من مراجعة القرار النهائي المطعون فيه أن محكمة الاستئناف قضت بفسخ الحكم البدائي الذي قضى بسد الباب لمخالفة الباني المسافة المفروضة في المادة ٦٦ من قانون الملكية، وبالتالي برد الدعوى مستندة بذلك الى أن الباب لا يعطي ولا يفتح على عقار المدعي بل على طريق عرضه متران وأن لا داع لاثبات أن هذا الطريق خاص لأن وجود طريق خاص لا يسمح للباني مخالفة الشروط المفروضة في المادة ٦٦ من القرار ٣٣٣٩»

«إن القرار المطعون فيه بالاستناد الى الواقعة التي إستثبتها وهي أن الباب لا يعطي على عقار المدعي وبالتالي برده دعوى سد هذا الباب يكون قد أحسن تطبيق المادة ٦٦ من القرار ٣٣٣٩ لأن هذه المادة تتعلق فقط بالمطلات المستقيمة على عقار الجار» . (محكمة التمييز المدنية الثانية، قرار رقم ١١، تاريخ ١٩٧٤/٢/٢٨ - الرئيس خزامي والمستشاران العوجي وشحاده - حاتم جزء ١٥٦، صفحة ٣٠، رقم ١) .

نوافذ تحت أحكام المجلة - مرور زمن - إعتماد محكمة الإستئناف تعليلين لم يطعن المميز بأحدهما - رد طلب النقض

«أكدت محكمة الاستئناف في قرارها الاعدادي تاريخ ١٩٥٨/٧/١٥ أن فتح النوافذ في عهد المجلة لم يكن مقيداً بأي قيد كالقيود المنصوص عليها في المادة ٦٧/٦٦ من القرار ٣٣٣٩، بل كان بوسع المالك فتح النوافذ والمطلات تواً على أرض الجار، شرط أن لا ترى منها المحلات التي يجوز للنساء التردد إليها كصحن الدار، وان فتحها في ظل المجلة هو ممارسة لحق الملكية، لا يمكن القرار ٣٣٣٩ أن يزيله كحق مكتسب، لأن حق الارتفاق التعاقدي وحده بحسب أحكام القرار ٣٣٣٩ واجب التسجيل . ومثل هذا الحق الناشئ في ظل المجلة ليس بحق إرتفاق تعاقدي، كي يتوجب تسجيله» .

«ومن العودة للقرار الاستئنافي النهائي تاريخ ١٩٥٩/١٢/٣٠ يتضح أن محكمة الاستئناف لم تكتفِ باستعادة مضمون المبادئ القانونية التي تجعل مثل هذه النوافذ المفتوحة قبل صدور القرار ٣٣٣٩ تظل مشروعة، بل عرضت لأول مرة دفاع المدعى عليه المستأنف الذي كانت ذكرته في قرارها الأول وهو الادلاء بمرور الزمن وذكرت في حيثياتها أن الدعوى بازالة النوافذ سقطت بمرور الزمن أي بمرور خمس عشرة سنة المنصوص عليها في المجلة النافذة بهذه الدعوى، فيقتضي ردها، وبعد إكتساب هذا الحق والحكم برد دعوى سد النافذة لا حاجة لقيد هذا الحق على الصحيفة العقارية لأن الحقوق المكتسبة في ظل المجلة لا تخضع للتسجيل كما أقر ذلك القرار الاعدادي السابق تاريخ ١٩٥٨/٧/١٥ باعتبار أنها مكرسة بحكم القانون» .

«فتبعاً لما تقدم، إن الطعن بالقرارات الاعدادية السابقة الصادرة عن محكمة الاستئناف المتعلقة بعدم التسجيل، مردود بسبب إنعدام المصلحة، كون القرار الاستئنافي النهائي لم يقتصر على الاستناد لمثل ذلك التعليل الذي يدعي المميز أنه خاطئ، حتى إذا إنهار، إنهار القرار النهائي تبعاً له، بل يظل قائماً لأنه يستند الى تعليل مرور الزمن الذي لم يطعن به من قبل المميز» .

(محكمة التمييز المدنية، قرار رقم ١١١، تاريخ ١٩٧١/١١/١٧ ـ الرئيس خزامي والمستشاران فياض وعيد ـ حاتم جزء ١١٠، صفحة ٣٨، رقم ١) .

إقفال مطلات وشرفات ـ هدم مدخنة ـ صلاحية القاضي المنفرد

«إن الدعوى ترمي الى إقفال وتسكير المطلات والشرفات المخالفة لأحكام المادتين ٦٦ و ٦٧ من القرار ٣٣٣٩ والى هدم المدخنة المحدثة بدون وجه حق» .

«إن إقفال المطلات والشرفات تدخل في إختصاص القاضي المنفرد لأنها تتعلق بحقوق الارتفاق . كما أن الادعاء بهدم المدخنة يدخل في نطاق الدعاوى المختصة بالأموال غير المنقولة، وان قيمة

المدخنة لا تتعدى في أي حال الخمسة عشر ألف ليرة لبنانية فيكون أمر النظر بهدمها داخلاً في إختصاص القضاة المنفردين» . (محكمة إستئناف جبل لبنان المدنية الأولى، قرار رقم ٣٠٥، تاريخ ١٩٧٣/١٢/٢٧ ـ الرئيس حداد والمستشاران روفايل وحجار ـ حاتم جزء ١٥٠، صفحة ٣٨، رقم ٤) .

نوافذ ـ بناء شيد في ظل قانون الملكية العقارية ـ وجوب تسجيل الحق على صحيفة العقار

«إن البناء تم في ظل قانون الملكية العقارية، ولا يوجد قيد في صحيفة العقار الذي شيد فيه هذا البناء، ولا في صحيفة العقار الذي تطل عليه النوافذ الذي أنشئت في العقار الأول، يفيد بان لهذا العقار الأخير حق إرتفاق بانشاء نوافذ وشرفات تطل على العقار الثاني دون التقيد بنص المادتين ٦٦ و ٦٧ من القرار ٣٣٣٩ . وتعتبر النوافذ والشرفات المطلة على عقار الغير من حقوق الارتفاق العينية التي لا يمكن إثباتها إلا بقيود السجل العقاري، وان نظام هذا السجل مبني على الحجية المطلقة، بحيث لا يعتد بأي حق عيني على عقار ما لم يكن هذا الحق مسجلاً على الصحيفة العينية . وتأسيساً على ذلك، فإن إنشاء النوافذ والشرفات، مهما طالت مدته، لا يكسب الباني حقاً عملاً بالمادة ٢٥٥ من القرار ٣٣٣٩ التي تنص على عدم إمكانية إكتساب حقوق على عقار مقيد في السجل العقاري بفعل مرور الزمن» .

«أما تذرع المستأنف بأن البناء شيد في عقاره بناء لترخيص بلدية بيروت فلا يفيده، لأن مثل هذا الترخيص بفرض وجوده، لا يؤثر في حقوق الغير لا يحتاج الى نص، وهو مستقى من المبادئ العامة التي تحمي الملكية الفردية من كل تجاوز غير مشروع» . (محكمة إستئناف بيروت المدنية، قرار رقم ١٣٥١، تاريخ ١٩٧٠/١٢/٢٣ ـ الرئيس المعوشي والمستشاران داغر وصادق حاتم جزء ١١٠، صفحة ٤٠، رقم ٣) .

نوافذ مخالفة للقانون - عدم تسجيل وجوب سدها

«إذا فتح المميز نوافذ في بنائه تطل على عقار المميز عليه دون مراعاة المسافة القانونية المنصوص عليها في المادة ٦٦ من القرار ٣٣٣٩ فإنه يقتضي الحكم بسدها . إن فتح النوافذ يعتبر من الارتفاقات القانونية، عندما يتم وفقاً للشروط المنصوص عليها في المادة ٦٦ من القرار ٣٣٣٩ . وإذا لم تتوفر الشروط المذكورة عندئذ لا يحق فتح النوافذ إلا باتفاق أصحاب العلاقة ويصبح الارتفاق إتفاقياً وخاضعاً للتسجيل في السجل العقاري» .

«ولا يمكن المميز التذرع بالارتفاق القانوني عندما فتح النوافذ دون أن يتقيد بالشروط المنصوص عليها في المادة ٦٦ المذكورة وبالتالي بعدم خضوع هذا الحق للتسجيل» . (محكمة التمييز المدنية، قرار رقم ١٠٩، تاريخ ١٩٧٠/١١/١٧ - الرئيس خزامي والمستشاران عيد والعوجي - حاتم جزء ١١٠، صفحة ٣٩، رقم ٢) .

قانونية سد النوافذ - طريق خاص - عدم تسجيل الدعوى

«إن حق الارتفاق المنصوص عليه في المادة ٦٦ من القرار ٣٣٣٩ - يشمل الملك المجاور مهما كان نوعه، سواء أكان صالحاً للبناء أو غير صالح . وحق الاعفاء من التراجع لفتح النوافذ والشرفات، لم ينص عليه إلا عندما تطل على طريق عام وليس على طريق خاص» .

«يعفى حق الارتفاق القانوني من التسجيل عملاً بالمادة ٥٨ من القرار ٣٣٣٩، وكل دعوى ترمي للمحافظة عليه هي معفاة من التسجيل، ما دام أن المادة ٩ من القرار ١٨٨ أوجبت تسجيل الدعوى الرامية للمطالبة بحق عيني، وذلك محله عندما يكون الحق العيني مسجلاً ليسري الحق أو الدعوى تجاه الغير» .

(محكمة التمييز المدنية، قرار رقم ٢٩، تاريخ ١٩٦٨/٢/٩ - الرئيس بيضا والمستشاران فياض وعيد - حاتم جزء ٧٨، صفحة ٢٤ رقم ٢) .

نوافذ ـ حق عيني ـ تسجيل في السجل العقاري

«إن فتح النوافذ المطلة على عقار الغير، هو حق عيني، إذ إنه من حقوق الارتفاق العينية الذي لا يمكن إثباته إلا بقيود السجل العقاري» .

«وإن ما يدلي به المستأنف أن حقه بفتح النوافذ هو حق شخصي لا يمكن الركون إليه لمخالفته الصريحة للقانون، وان فتحه هذه النوافذ، وإن طال أمده، لا يكسب صاحبه أي حق، وإلا أصبح الاعتداء المستمر يكسب المعتدي الحقوق الشرعية، ومن جهة أخرى إن التسامح بين الجيران والأقرباء لا يكسب المسامح به الشرعية، ويمكن المتسامح الرجوع عنه ساعة يشاء شرط إعلام المسامح» .

(محكمة إستئناف بيروت المدنية الثانية، قرار رقم ١٣٥٣، تاريخ ١٩٦٨/١١/٧ الرئيس عفيش والمستشاران المعوشي والعوجي ـ حاتم جزء ٨٤، صفحة ٢٦، رقم ١) .

إنشاء سور وفتح باب ـ لا يمنعه القانون

«إن حرية المالك بالحفر والغرس والبناء في ملكه هي في الأصل مطلقة لا تحد، عملاً بأحكام المادة ١٣ من قانون الملكية، سوى القيود المستمدة من أحكام القوانين والأنظمة المرعية الاجراء والتي منها أحكام المواد ٦٤ وما يليها من ذات القانون، المتعلقة باحداث مطلات ونوافذ أو شرفات أو سوى ذلك من النتوءات على الأرض المجاورة» .

«ويستدل من العبارات المستعملة (شرفات ونوافذ ومطلات) أن المطل لا يطال إلا العقار المبني المأهول أو المعد للسكن لمنع ضرر الرؤية الذي هو المبرر لهذا المنع، ولا يتعلق بالأسوار المحيطة بالعقار غير المبني، لأن لا شيء في القانون يلزم صاحب هذا العقار بانشاء سور على حدود عقاره ولا شيء يمنعه من اللجوء الى إنشاء سور فيه فجوات ينفذ منها النظر الى العقار المجاور، فالمشترع لم يفترض في بقاء أرض غير مسورة وجود ضرر الرؤية على العقار المجاور» .

«فإذا أحدث صاحب العقار باباً في السور الذي أقامه في أرضه على حدود عقاره لا يدل على سوء إستعمال الحق طالما أن صاحبه لم يمارس حق المرور الذي يدعيه خصوصاً وأن القانون لا يمنع مالك العقار المجاور من إنشاء سور على حدود أرضه بمحاذاة الباب المحدث، ولا يكون في هذا العمل أية إساءة لاستعمال الحق» . (محكمة التمييز المدنية، قرار رقم ٤٢، تاريخ ١٩٦٦/١٢/١٤ ـ الرئيس أبو حيدر والمستشاران لطفي وحداد ـ حاتم جزء ٧٣، صفحة ٤٣، رقم ١).

نوافذ ـ على عهد المجلة ـ وجوب التسجيل أثناء المساحة ـ زجاج محجر ـ إزالة الشرفات :

«إن الحق بفتح نوافذ وشرفات على بعد أقل من المساحة المحددة في المواد ٦٦ وما يليها من قانون الملكية يشكل في حال قيامه حقاً إرتفاقياً خاضعاً للتسجيل، وليس معفى منه . فإذا جرى التحديد والتحرير ولم يقدم صاحب هذا الارتفاق على تسجيله في المهل المعينة في قوانين التحديد والتحرير فإنه يفقده نهائياً، ولئن كان متوفراً له قبل ذلك، أياً كان السبب الذي جعله ناشئاً له في عهد المجلة» .

«إن القرار المطعون فيه إذ قضى بإزالة الشرفات المخالفة للأبعاد القانونية، ولم يكتف بسدها بالزجاج المحجر أسوة بالنوافذ، قد أحسن تطبيق القانون، لأنه إذا كان سد النوافذ بالزجاج المحجر ممكناً، فمثل هذا التدبير مستحيل بشأن الشرفات . فضلاً عن أن لمحكمة الأساس أن تتخذ التدبير الذي ترتأيه ما دام القانون قد إكتفى في المادة ٦٦ من قانون الملكية بعدم مجازاة مخالفة الأبعاد المنصوص عليها فيه ولم يحدد للقاضي الطريقة التي عليه أن يسلكها لازالة المخالفة في حال وقوعها» . (محكمة التمييز المدنية، قرار رقم ٥٦، تاريخ ١٩٦٨/٣/٢٩ ـ الرئيس بيضا والمستشاران فياض وعيد ـ حاتم جزء ٧٩، صفحة ٤٧، رقم ٣) .

نوافذ - قيد لم يذكر مدى الحق - مسافة بين العقارين بتاريخ التسجيل - بناء جديد

«إن القانون اللبناني وضع معياراً للتفريق بين النوافذ المعدة للضياء وتلك التي هي معدة للرؤية والاطلال، وهو علو النوافذ عن أرض الغرفة الذي يؤخذ بعين الاعتبار» .

«فإذا كانت النافذة على أقل من مترين ونصف من أرض الغرفة كانت معدة للاطلال وإلا فللضياء»

«وعندما لا يحوي القيد الارتفاقي المسجل في الصحيفة العينية عند التحديد والتحرير إيضاحات خاصة حول مدى هذا الارهاق، فإنه يجب الرجوع الى سائر الظروف ولا سيما الى الحالة الراهنة وقت التسجيل لأجل تحديد المدعي المذكور» .

«إن القيد موضوع الدعوى ذكر النوافذ والنحو الذي فتحت عليه ولم يذكر مدى الحق الذي كان يجوز لصاحب هذا الارتفاق أن يتمتع به، فكان ينبغي لمحكمة الاستئناف أن ترجع الى المساحة التي كانت تفصل يوم التسجيل بين العقارين المتجاورين للقول بأن هذه المسافة هي التي أراد القيد المذكور تكريسها لصاحب الارتفاق وجعلها مدى لحقه، وقد خالف القرار المطعون فيه القانون إذ إعتمد المسافات المنصوص عليها في المادة ٦٦ من قانون الملكية بدلاً من الأخذ بالقيد الحاصل وقت التحديد والتحرير مع المدعي العائد له في ذاك الحين على الوجه المبين أعلاه، مع أن هذا القيد يصبح المصدر الوحيد لحقوق الطرفين بعد مرور سنتين على تثبيته» .

«ولا يهم أن تكون الجهة المميزة أقدمت على هدم بنائها القديم وشيدت بناءً جديداً في محله تماماً لأنها تبقى محتفظة بحقها بالمسافة التي تكرست لها يوم التحديد والتحرير» . (محكمة التمييز المدنية، قرار رقم ١٤، تاريخ ١٩٦٧/١٢/١٩ - الرئيس بيضا والمستشاران فياض وعيد - حاتم جزء ٧٩، صفحة ٤٦، رقم ٢) .

نوافذ في عهد المجلة ـ تسجيل الحق في السجل العقاري

«من الرجوع لأحكام المجلة يتضح أن المجلة التي كانت تجيز إحداث النوافذ والمطلات على ملك الجار دون مراعاة أية مسافة كالتي نصت عليها المواد ٦٦ و ٦٧ من القرار ٣٣٣٩ كانت تعتبر ذلك منبعثاً عن حق الملكية العقارية الذي يخول صاحبه مثل هذا الأمر، شرط عدم إحداث ضرر فاحش، يتوفر عندما تكون النوافذ ترى بواسطتها المحلات التي تتردد عليها النساء في ملك الجار وعندها يمنع عليه ذلك، وبالمقابل كان يجوز للجار الذي فتحت في ملكه مثل تلك المطلات والنوافذ أن يعود بدوره ويبني على حدود ملكه شرط عدم منع الضياء عن جاره الباني قبله» .

«ولكن القرار ٣٣٣٩ وقوانين التحديد والتحرير التي حلت محل المجلة بشأن تنظيم الملكية العقارية، إعتبرت أن مثل هذا العمل لا ينبعث عن ممارسة حق الملكية بل يشكل حقاً إرتفاقياً مترتباً لعقار الواحد على الآخر، كونه يخالف حق الارتفاق المنصوص عليه في المادة ٦٧/٦٦ من القرار ٣٣٣٩ والمفروض قانوناً، وان هذا الحق كحق إرتفاق يحدثه الانسان، بمعنى أنه ليس طبيعياً ولا قانونياً ويجب تسجيله في السجل العقاري، حتى إذا إنقضت مهلة السنتين المنصوص عليها في المادة ١٧ من القرار ١٨٨، أصبح غير قائم» .

«وإذا كانت شروط إكتساب الحق تسودها أحكام القانون الذي كان مرعياً وقت إكتسابه، فإن القوانين اللاحقة التي تعين مدى هذا الحق، إن ضيقاً أو سعة، هي التي ترعى تحديد هذا المدعى للحق، وكذلك شروط الاحتفاظ به . فالاحتفاظ بحق الملكية عن طريق تسجيله في السجل العقاري لا يؤدي للاحتفاظ بحق الارتفاق، بل إن حق الارتفاق يسقط بانقضاء المهل كحق الملكية نفسه، إن لم يجر تسجيله في السجل العقاري كسائر الحقوق العينية الأخرى الواجبة التسجيل» .

(محكمة التمييز المدنية الثانية، قرار رقم ١٢٧، تاريخ ١٩٦٨/٦/٢٨ ـ الرئيس بيضا والمستشاران فياض وعيد ـ حاتم جزء ٨٤، صفحة ٢٥، رقم ١)

فتح نوافذ ـ في الطابق الأرضي ـ لا يمتد الحق الى الطوابق العليا

«إذا أعطي الحق في فتح النوافذ للطابق الأرضي فلا يجوز إستعمال هذا الحق في الطوابق الجديدة العليا» .

«ولا مجال لتطبيق المادة ٨٨ من القرار ٣٣٣٩ التي تنص على أنه إذا جزئ العقار المرتفق يبقى حق الارتفاق لكل جزء من أجزائه دون أن يزيد العبء من جراء ذلك على العقار المرتفق به، ولا يمكن القول مع المميز إن الطوابق العليا هي أجزاء من عقار صاحب حق الارتفاق، وما قد أعطي للعقار بالأصل يكون معطى للاجزاء، دون زيادة في الارهاق، وذلك لأن المادة ٨٨ من القرار ٣٣٣٩ تعتبر أن العقار بكامله مرتفق بحق على عقار آخر، ومن ثم تجري تجزئة هذا العقار المرتفق الى أجزاء . فيبقى عندئذ حق الارتفاق لكل جزء من أجزائه . فلا يمكن التذرع إذن بالمادة ٨٨ المنوه بها، لعدم إنطباقها على موضوع الدعوى وكذلك الفقرة الأخيرة من المادة ٨٩ من القرار ٣٣٣٩ مما يجعل السبب المبني على هاتين المادتين مستوجب الرد» .

(محكمة التمييز المدنية، قرار رقم ٨٣، تاريخ ١٩٧٠/٦/٢٣ ـ الرئيس خزامي والمستشاران عيد والعوجي ـ حاتم جزء ١٠٣، صفحة ٢٨، رقم ٢) .

فتح نوافذ ـ لكل شريك في الملك المشترك مهما بلغت حصته أن يدافع عن حقه

«كل شريك في الملك مهما كانت حصته أن يقيم الدعوى بوجه الجار الذي يفتح نوافذ مطلة على هذا الملك» .

«إن إنشاء حق إرتفاق أو تعديله يعتبر من الأعمال التصرفية التي تمس الملكية بصورة مباشرة، إذ إنه يرتب أعباء جديدة على الملك فيما يعطي الحق لكل شريك في الملكِ مهما بلغت حصته أن يقوم بممارسة حقه في الدفاع عن ملكه، وفقاً لما نصت عليه المادة ٨٣٦ موجبات وعقود» .

«ولا مجال للقول بأن العمل التصرفي يجب أن يأتي من الشركاء لتطبيق المادة ٨٣٦ موجبات وعقود باعتبار أن حق الدفاع عن الملك يعود للشريك تجاه أي شخص معتبر دون أن يكون مقيداً برأي أكثرية الشركاء» (محكمة التمييز المدنية، قرار رقم ٨٣، تاريخ ١٩٧٠/٦/٢٣ ـ الرئيس خزامي والمستشاران عيد والعوجي ـ حاتم جزء ١٠٣، صفحة ٢٩، رقم ٣) .

نوافذ وشرفات ـ حق الارتفاق لا يعتبر موجوداً إلا بتسجيله في السجل العقاري ـ عدم سريان مرور الزمن

«إن إحداث الأبواب والشبابيك والشرفات على عقار الغير يعتبر حقاً عينياً لا يمكن التذرع به إلا إذا كان صار تسجيله حسب الأصول في السجل العقاري وهو لا يعتبر موجوداً تجاه الغير إلا إذا كان جرى قيده وإبتداءً من تاريخ هذا القيد حسب نص المادة ٩ من القرار ١٨٨».

«وبمقتضى المادة ١٩ من هذا القرار لا يسري مرور الزمن على الحقوق المدونة في السجل العقاري خالية من حقوق الغير عليها، كما أن المادة ٢٥٥ من القرار ٣٣٣٩ كرست ذات المبدأ . وما دام أن عقار المستأنف مسجل في السجل العقاري، فلا يمكن إحداث حقوق إرتفاق عليه، دون إرادة صاحبه، ودون تسجيل هذه الحقوق في السجل العقاري، ولا يمكن إكتساب هذه الحقوق بمرور الزمن، مهما طالت مدة فتح الشبابيك» .

«وحيث إن القاضي البدائي باعتباره أن الطابقين الأرضي والأول قد شيدا في ظل أحكام المجلة وقبل العمل بالقرار ٣٣٣٩، وبعدم تعرضه بالتالي للمخالفات القانونية المرتكبة فيهما، يكون قد أخطأ وعرض حكمه للفسخ من هذه الناحية، الأمر الذي يوجب نشر الدعوى ورؤيتها إنتقالاً والحكم مجدداً بسد الشبابيك والبلكون المخالفة لأحكام المادة ٦٦ من القرار ٣٣٣٩» . (محكمة إستئناف بيروت المدنية الثانية، قرار رقم ١٥٧١ تاريخ ١٩٧٢/١١/٣٠ ـ الرئيس عفيش والمستشاران داغر والحاج ـ حاتم جزء ١٣٤، صفحة ٤٩، رقم ٤) .

نوافذ ومطلات على عهد المجلة - إعفاء من النشر والاعلان - حق الجار الملاصق بالبناء

«إن إحداث المطلات ينشئ على عقار الجار الملاصق حقاً إرتفاقياً يعفى من النشر والاعلان إذا جرى وفقاً للقانون الساري المفعول بتاريخ إنشاء هذه المطلات، إلا أنه إذا جرى خلافاً للقانون، فإن حق الارتفاق الناشئ عنه يفقد كيانه القانوني الى أن يحظى بموافقة صاحب العقار المجاور ويتم تدوينه على الصحيفة العينية لهذا العقار»

«وإن إباحة أو منع إحداث المطلات على ملك الجار عملاً بأحكام المادة ١٢٠١ وما يليها من المجلة موقوف على نسبة أهمية الضرر، ولا يمكن المنع إلا إذا كان الضرر فاحشاً كما حدده الاجتهاد المستمر بأن لا تقل المسافة بين البناء المحدث والعقار المجاور عن المدى اللازم لفتح درفة شباك عادية بقدر نصف متر أقلاً»

«ويبقى لصاحب العقار المجاور الحق في البناء على عقاره دون مراعاة المسافة التي فرضها القانون إلا إذا نشأ إحداث مطلات مشرفة». (محكمة التمييز المدنية الثالثة، قرار رقم ٨٢ تاريخ ١٩٦٥/٦/٢٣ - الرئيس جريج والمستشاران عمون ولطفي - حاتم جزء ٦٢ صفحة ٣٤ رقم ٢) .

السطح النهائي للبناء - وجهة إستعماله عادة - م ٦٦ و ٦٧ ملكية

«إن فتح النوافذ يعتبر من الارتفاقات القانونية عندما يتم وفقاً للشروط المنصوص عنها في المادة ٦٦ من القرار ٣٣٣٩، وإذا لم تتوفر الشروط المذكورة، عندئذ لا يحق فتح النوافذ إلا باتفاق أصحاب العلاقة، ويصبح الارتفاق إرتفاقاً إتفاقياً»

«إن طالبة النقض لا يمكنها التذرع بالارتفاق القانوني، عندما فتحت بالاشتراك مع باقي المدعى عليهم، النوافذ بدون أن يتقيدوا بالشروط المنصوص عنها في المادة ٦٦ المذكورة، وبالتالي بعدم خضوع هذا الحق للتسجيل» . (تمييز مدنية ١٩٧٠/١١/١٧ ـ العدل

١٩٧١ : ٨١ ـ باز ١٩٧٠ : ٣٣٢) خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٧٧، رقم ٧٥) .

م ٦٦ و ٦٧ ملكية ـ و ٤٢٨ ـ ٤٦٤ موجبات ـ بيع ـ عيب خفي غير عبء خفي ـ دعوى ـ مهلة ـ مرور زمن عشري ـ تاريخ البيع

«إن العيب المشكو منه هو سد النوافذ والشرفات، وهذا الأمر لا يعتبر عيباً خفياً في البناء، لأن المقصود بالعيب الخفي هو العيوب المادية، أما مسألة السد المذكور فتتعلق بما يسمى بالأعباء الخفية، وحكم كل من هاتين المسألتين يختلف، كما أن الأحكام القانونية التي تسود الأولى تختلف إختلافاً بيناً عن تلك التي تسود الثانية كما يتبين من مراجعة المادة ٤٢٨ موجبات وعقود التي تميز بين الحالتين، ومن مراجعة المواد التالية ومنها المواد ٤٢٩ الى ٤٤٩ وتتعلق بمسألة ضمان وضع اليد بدون معارضة، وتدخل ضمنها الأعباء الخفية» ومن ثم المواد ٤٤٢ الى ٤٦٤ وهي تتعلق بالعيوب الخفية . وحيث إنه يستنتج مما تقدم ... أن مسألة سد النوافذ والشرفات ـ نتيجة للارتفاق القانوني المنصوص عنه في المادتين ٦٦ و ٦٧ من قانون الملكية العقارية ـ تعود الى الأعباء الخفية وليس الى العيوب الخفية، فإن كل ما يدلي به الفريقان حول هذه المسألة الأخيرة بما فيها مسألة مهلة التقدم بدعوى المطالبة بالعطل والضرر يصبح غير ذي موضوع، ويقتضي إهماله لعدم الفائدة من البحث فيه» .

«يتضح من مطالعة المواد ٤٢٩ الى ٤٤١ موجبات وعقود، وهي التي تسود كما تقدم مسألة الأعباء الخفية، أنه لم ينص على مهلة معينة للتقدم بدعوى التعويض كما جاء في المادة ٤٦٣ بالنسبة للعيوب الخفية، فكان لا مندوحة من القول إن مهلة التقدم بهذه الدعوى هي مهلة مرور الزمن العادي أي عشر سنوات من تاريخ البيع» . (بداية ١٩٧٠/١٠/٣٠ ـ العدل ١٩٧١ : ٣٤٨ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٧٨، رقم ٧٦) .

م ٦٦ و ٦٧ ملكية - بيع - بناء - إرتفاق عدم فتح نوافذ ـ أعباء غير خفية - لا إعتداد بجهل القانون

«يقتضي وصف الأعباء التي تكشفت للمدعية بمناسبة الدعوى المقامة من السيد (ع) والتي إنتهت بالحكم على المدعية بسد النوافذ والشرفات المطلة على الطريق الخاص المتكونة في العقار رقم ٥٢٢ رأس بيروت، والقول فيما إذا كانت هذه الأعباء تعتبر من الأعباء الخفية، والتي كان يتوجب على البائعين أي المدعى عليهم التصريح عنها في البيع» .

«من المسلّم به فقهاً وإجتهاداً أن الأعباء الناشئة عن الارتفاقات القانونية، كتلك الناشئة عن نظام الملكية العقارية المادتان ٦٦ و ٦٧ من القرار رقم ٣٣٣٩، لا تعتبر من الأعباء الخفية التي يتوجب على البائع التصريح عنها عند البيع، طالما أنه ليس بوسع أحد أن يعتد بجهله القانون» . (بداية ١٩٧٠/١٠/٣٠ ـ العدل ١٩٧١ : ٣٤٨ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين - ١ - صفحة ٧٨، رقم ٧٧) .

م ٨٨ و ٣٣٣٩/٩٨ - تجزئة الارتفاق - إفراز ـ طابق أرضي أو عقار - طوابق إضافية - إختلاف الحالتين

«يتبين في القضية الحاضرة، أن حق الارتفاق كان قد اعطي للطابق الأرضي، وقد شاء طالب النقض إستعمال هذا الحق في الطوابق الجديدة التي بناها وجعله يشملها، الأمر المختلف تماماً عما ذهبت إليه المادة ٨٨ من القرار ٣٣٣٩، إذ تعتبر هذه المادة أن العقار بكامله مرتفق بحق على عقار آخر، ومن ثم تجري تجزئة هذا العقار المرتفق الى أجزاء، فيبقى عندئذ حق الارتفاق لكل جزء من أجزائه، ما لم يزد الأعباء على العقار المرتفق»

«نظراً لاختلاف الحالتين، فليس من مجال لتطبيق المادة ٨٨ أو التذرع بها، لعدم إنطباقها على موضوع الدعوى، وكذلك الفقرة الأخيرة من المادة ٨٩ من القرار ٣٣٣٩، مما يجعل السبب المبني على هاتين المادتين مستوجب الرد لعدم علاقتهما بموضوع الدعوى» . (تمييز

مدنيـة ١٩٧٠/٦/٢٣ ـ العدل ١٩٧١ : ٣١٠ ـــ خلاصــة الاجتهــادات والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٧٨، رقم ٧٨) .

تحوير ـ توسيع ـ مخالفة المادة ٦٦ ـ سد الشرفة

«إن القرار المطعون فيـه أثبت إقدام طـالب النقض علـى بنـاء شرفة يبلغ عرضها ١٦٢ سنتيمتراً تطل علــى عقـار المميز عليـه، وأن هذه الشرفة أحدثت مكان حائط قديم ذي ثلاثـة نوافذ كـانت تطـل علـى أرض المميز عليـه، وان الحـائط المذكـور كـان ملاصقاً لملـك الممـيز عليه. إن القرار المذكور، بالاستناد الـى هـذه الواقعـة، إعتبر أن بنـاء الشرفة على الشكل الذي حصل فيه جاء مخالفـاً لأحكـام المـادة ٦٦ مـن قانون الملكية، التي تفرض التراجع مسافة مترين عن عقار الجار، كمـا إعتبر أنـه علـى فـرض وجـود نوافذ قديمـة فـي الحــائط الـذي هدمــه المستأنف عليه، أي طالب النقض، وشيد مكانـه الشرفة، وعلـى فـرض أنه كان لطالب النقض حق بإقامة النوافذ، فإن مثل هـذا الحـق لا يخولـه حـق إنشـاء شـرفة مستحدثة مكـان النوافذ، لأنـه بذلـك يحـور الارتفـاق القانوني ويوسع مفاعيله، وقد أثبتت محكمة الإســتئناف الوقـائع وقـررت سد الشرفة لغاية إرتفاع ١٩٠ سنتميتراً، طالما أن المخالفة الحاصلة فـي بناء الشرفة ثابتة، فإن الحل الذي أعطتـه محكمـة الإستئناف متفق مـع أحكام المادة ٦٦ من القرار ٣٣٣٩ ولا مخالفة بهذا الشأن من قبلهـا، لا سيما وأن إنشاء شرفة مكان الحائط ذي النوافذ يشكل تحويـراً وتوسيعاً لحق الارتفاق السابق ـ على فرض ثبوته ـ الأمر الذي يخـالف مضمـون حـق الارتفـاق الأول، وكذلـك يخـالف أحكـام المـادة ٦٦ المذكــورة» . (تمييز مدنية ١٩٧٠/٦/١٢ ـ العدل ١٩٧٠ : ٦٦٩ ـ خلاصـة الاجتهـاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٧٩، رقم ٧٩) .

م ١٩٣٠ مجلة ـ بناء بنوافذ على آخر الحد ـ جوازه ـ لا ضـرر فاحش ـ لا تصرف مكسب للحق

«عملاً بالمادة ١١٩٧ مجلة، كان يحق للمالك أن يبني على آخـر حدود ملكه، وان يفتـح مـا شـاء مـن النوافذ، دون التقيد بأيـة مسـافة أو علـو، شـرط ألا يلحـق عملـه بـالغير ضـرراً فاحشـاً، إذ إن هـذه المــادة

أعطت المالك حق التصرف المطلق في ملكه، بدون أي قيد، شرط ألا يلحق ضرراً فاحشاً بالغير» .

«يتحصل مما تقدم، أن فتح النوافذ لم يكن لينشئ حقاً على الغير، لافتقاره الى مقومات العمل المعتبر بذاته إفتئاتاً على حقوق هذا الغير، أو تعدياً على ملكه، بحيث يكون أساساً لتصرف ينفي الى إكتساب حق، بالاضافة الى أن مرور الزمن المكسب لم يكن معروفاً وممارساً في ظل أحكام المجلة» .

«إن مجرد فتح النوافذ في ظل أحكام المجلة لا يمكن أن ينتج عنه إتفاق سابق على الوضع القائم، ما دام أن فتح النوافذ كان مسموحاً به وغير مقيد باية شروط» . (إستئناف مدنية ١٩٧٠/٦/٢ ـ العدل : ١٠٦ ـ خلاصة الإجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٧٩ ـ رقم ٨٠) .

م ٦٦ و ٦٧ ملكية ـ إرتفاق سلبي ـ شروطه ـ نافذة قديمة ـ إبقاؤها ـ لا إرتفاق ـ إتفاق ـ تسجيله

«إن الارتفاق الذي أوجده القرار ٣٣٣٩ في مادتيه ٦٦ و ٦٧، هو إتفاق سلبي قوامه منع إحداث مطلات أو نوافذ أو نتوءات على أرض مجاورة، ما لم تتحقق الشروط التي نصت عنها المادتان المذكورتان، إن من حيث الارتفاق أو من حيث المسافة» .

«إن الوضع الذي وجد فيه من أحدث نوافذ في ملكه، قبل صدور القرار ٣٣٣٩ بصورة مخالفة لأحكام المادتين ٦٦ و ٦٧ منه، من ناحية عدم مراعاة المسافة والعلو، من شأنه أن يثبت على حالة راهنة تؤيد هذا الوضع، وتمنع إزالة المخالفة بسد النوافذ وبرفعها . إلا أن هذا الوضع لا يولي المستفيد منه أي حق على ملك جاره ولا ينشئ له أي إرتفاق عليه» .

«وإذا كان لا يحق للمستأنف أن يطالب المستأنف عليه بسد النافذة سنداً لأحكام المادتين ٦٦ و ٦٧ من القرار ٣٣٣٩، بسبب إشارة الانشاءات وفتح النافذة قبل تاريخ العمل بالقرار ٣٣٣٩ على حد ما يدلي به المستأنف عليه، إلا أنه لا شيء يمنع المستأنف من تشييد بنائه على حدود ملكه، حتى ولو أدى ذلك الى سد نافذة المستأنف عليه» .

«إن الارتفاق بحق فتح النوافذ على ملك الغير، متميز عن الارتفاق السلبي المفصّل أعلاه، لأنه يشكل إفتئاتاً على حق ملكية الغير، ويفرض على هذه الملكية تكليفاً معيناً، فلا يتم إلا بالاتفاق بين الطرفين» . (إستئناف مدنية ١٩٧٠/٦/٢ ـ العدل ١٩٧١ : ١٠٦ ـ خلاصة الاجتهاد والمقارات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٨٠، رقم ٨١) .

ضياء ـ القانون المطبق ـ المجلة ـ بناء ـ درف ـ مسافة ـ ٥٠ سنتيمتراً

«إن المستأنف إكتسب حق الارتفاق بفتح الطاقتين للنور، على القسم ٩٦ لمنفعة القسم ٩٧ من العقار رقم ٩٠ المرفأ، قبل تاريخ العمل بالقرار ٣٣٣٩ المعروف بقانون الملكية العقارية، أي بتاريخ كانت سائدة فيه بهذا الشأن أحكام المجلة . وإذا كان من الثابت أن حق الارتفاق هذا قد تثبت بقيده فيما بعد في السجل العقاري فليس من شأن هذا القيد أن يبدل من تاريخ نشوء الطاقتين موضوع حق الارتفاق، ولا أن يبدل من المفاعيل القانونية الناجمة منذ هذا التاريخ والمرتبة عليه، بل إن القانون الواجب المراعاة بشأن هاتين الطاقتين هو القانون الذي كان ساري المفعول إبّان إحداثهما، أي مجلة الأحكام العدلية» .

«إن هذا الحق المكتسب في ظل المجلة يولي صاحبه حق الضياء وفقاً للمادة ١٢٠١ من المجلة، مما يحول دون حق الجار أن ينشئ على عقاره بناء من شأنه إزالة أو حجب حق الارتفاق المكتسب المذكور» .

«إن مجلة الأحكام العدلية في المادة ١٢٠١ لم تحدد المسافة الواجبة المراعاة لممارسة مثل هذا الحق، بل تركت الأمر لتقدير المحاكم عند الاقتضاء، تستخلصه من ظروف كل قضية بالاستناد الى القاعدة الكلية التي تسود أحكام المجلة المختصة بالمطلات والشرفات والنوافذ المعدة للضياء، وهي قاعدة مجانبة الضرر الفاحش في حقوق الارتفاق سلبية أكانت أم إيجابية . وقدر القاضي البدائي أن المسافة الكافية لتأمين الضياء للقراءة، في حال إغلاق الغرفة، هي المسافة التي لا تقل عن المدى اللازم لفتح درفة الشباك، أي بما يعادل المسافة المقدرة بخمسين سنتيمترا، بين الطاقتين المحدثتين في العقار المرتفق، وبين العقار المرتفق عليه» . (إستئناف مدنية ١٩٧٠/٥/١٤ ـ العدل ١٩٧٠ : ٦٨٤ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٨٠، رقم ٨٢) .

سد نوافذ ـ ملكية فسحة ـ دفاع ـ سند شراء ـ تصرف مكسب ـ قضية مسبقة ـ تجزئة ـ مخالفة القانون ـ نقض مدني

«إن الدعوى قد تقدمت من المدعي أصلاً باعتباره يملك العقار الذي يجاور ملك المدعى عليه المميز من الشمال، وان المميز قد فتح الباب والنوافذ على عقاره دون مراعاة المسافات القانونية المنصوص عنها في قانون الملكية، وقد اشار المدعى عليه المميز عن طريق الدفاع قضية ملكيته للفسحة التي تحاذي تماماً الباب والنافذتين المقضي بسدها باعتبارها تابعة عقاره لا عقار المدعي المجاور» .

« إن محكمة الاستئناف قد جزأت الحكم بوسيلة الدفاع هذه بأن إعتبرت أن الفسحة ليست بتملك المميز إستناداً لصك شرائه في الوقت الذي كلفته لمراجعة المحكمة المختصة بالفسحة إستناداً للتصرف المكسب للملكية بمرور الزمن» .

«إن الملكية قد تنشأ في الأراضي غير الممسوحة عن الصكوك الناقلة للحق، وهي قد تنشأ أيضاً عن التصرف المكسب للملكية مدة مرور الزمن، ولقد كان على المحكمة أن تبت بالملكية في كافة أسبابها

بوجه الدفاع ما دامت لا تستطيع الحكم بأساس الدعوى أو موضوعها قبل فصل هذه القضية المسبقة، وهي لم تفعل فتكون قد خالفت القاعدة المذكورة المنصوص عنها في المادة ٢١ أصول مدنية مما يتعين معها نقض القرار» . (تمييز مدنية ١٩٦٨/٤/١٩ ـ العدل ١٩٦٩ : ٣٧٣ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٨٢، رقم ٨٤) .

نوافذ محددة حصراً ـ تجاوز ـ أخذ موافقة الخصم

«إذا كان شخص يملك حق إرتفاق بالرؤية على عقار خصمه وقد تحدد هذا الحق في الصحيفة العينية من العقار المذكور بأنه يشمل ثلاثة نوافذ فقط، فلا يسعه فتح نوافذ إضافية، مخالفة للقانون، إلا برضى الخصم نفسه» . (تمييز مدنية ١٩٦٨/١/٢٦ ـ العدل ١٩٦٨ : ٣٦٤ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٨٣، رقم ٨٥) .

نوافذ في ظل أحكام المجلة ـ لا يكتسب أي حق بتقادم الزمن ـ بناء على آخر الحد

٣. ان فتح النوافذ المطلة على الجار باقامتها ضمن الحدود في ظل احكام المجلة دون اعتداء على الملك المجاور هو تصرف طبيعي لا يكسب بتقادم الزمن أي حق على العقار المتاخم انما يعفى من موجب مراعاة المسافة والعلو الذي أوجبه قانون الملكية اللاحق . ان الارتفاق القانوني فيما يتعلق بالنوافذ والشرفات هو قيد سلبي لحقوق الملكية يفرض على الباني الذي يريد ان يفتح نوافذ أو يقيم شرفات تطل على ملك الجار، وهذا القيد لا يتعدى ذلك الى حق الملكية بوجه عام ولا يؤثر في حق الجار لجهة تصرفه في ملكه واقامة البناء عليه في دائرة حدوده ما لم يكن متعسفاً في استعماله حقه .

(محكمة استئناف بيروت المدنية الغرفة الثانية رقم القرار ١٣١٧ تاريخ ٢ تموز ١٩٥٩ دعوى اسيو/أبو جوده ـ الرئيس جريج المستشاران ترك وجعجع ـ حاتم جزء ٣٧، صفحة ٢٢ رقم ٣) .

نوافذ ـ البناء على آخر الحد رغم وجود نوافذ قديمة في بناء الجار المقابل

٤. لا يوجد نص يوجب امتداد النظر حتى مسافة مترين في أرض الجار لأن مسافة المترين تفرض على من يبني في أرضه المطلة على أرض جاره عندما ينشئ نوافذ وشرفات في حائط بنائه . فيكون من حق صاحب العقار ان يتصرف به كما يشاء وان يبني على آخر حدوده رغم وجود نوافذ قديمة في بناء الجار المقابل ورغم وجود حكم سابق صادر لمصلحة المورث يقضي برد دعوى سد هذه النوافذ بمرور الزمن، لان تلك النوافذ والمطلات انشئت قبل تسع عشرة سنة من تاريخ اقامة الدعوى . فالحكم المشار اليه يتضمن فقط اعفاء صاحب النوافذ من أحكام المادة ٦٦ من القرار ٣٣٣٩ وعدم السماح لصاحب الأرض المطلة عليها تلك النوافذ والشرفات طلب سدها، وليس منعه من البناء في أرضه وعلى حدها .

(محكمة التمييز المدنية الثانية رقم القرار ٧٦ تاريخ ٢٢ كانون الأول ١٩٥٨ دعوى عازار/ رعد ـ الرئيس سيوفي المستشاران بستاني وحيدر ـ حاتم جزء ٣٧، صفحة ٢٣، رقم ٤) .

تعليق ـ مجلة حاتم

حسب الفقه الفرنسي والاجتهاد، اذا فتحت النوافذ وفقاً لمسافات العلو المعينة في القانون، فانه يجوز للجار الملاصق ان يبني على آخر حدود عقاره وان يسد تلك النوافذ، مهما مر على تشييدها من الزمن . اما اذا كانت النوافذ والمطلات مخالفة للمسافات المنوه بها فانها تستقر بالتقادم ولا يجوز للجار سدها بواسطة البناء على آخر حدود ملكه (أونسيكلوبيدي داللوز ـ حقوق ارتفاق رقم ١٤٦ وما يليه و ١٨١) .

ان الاجتهاد الفرنسي يخالف رأي محكمة التمييز اللبنانية المدنية الثانية المدرج أعلاه ورأي محكمة استئناف بيروت المدنية الثانية (رقم القرار ٤٥١ تاريخ ٧ آذار ١٩٥٨ مجموعة اجتهادات ج ٣٣ ص ٤٨ رقم ٣، ويتفق مع القرار الصادر عن محكمة استئناف الجنوب (رقم

القرار ٩ تاريخ ١٩٥٧/١/٢٣ مجموعة الاجتهادات ج ٣٠ ص ٣١ رقم٥) .

ولكن هذا القرار يشير الى وجوب التراجع في البناء مترين مع أنه لا نص في قانون الملكية بهذا الشأن، ونرى أنه يعود للقضاء تعيين المسافة التي يجب مراعاتها ولربما كانت مسافة متر أو أقل كافية حسب اجتهاد محكمة التمييز المدنية الأولى رقم القرار ٢٦ تاريخ ١٨ آذار ١٩٥٢ (مجموعة الاجتهادات الجزء ١٣ ص ٣٧) .

اقدام البلدية على البناء وسد نافذة ـ تحويل الملك العام إلى خاص ـ تعويض لصاحب النافذة

١. إذا انشأت البلدية دكاناً في فسحة الطريق العامة وسدت نافذة عائدة للأفراد، فانه يقتضي الحكم عليها بالعطل والضرر .

ولا يمكن الأخذ بقول البلدية ان الطريق ملك خاص لها، لان الاملاك العمومية لا تتحول عفواً إلى املاك خصوصية، فقد نصت المادة ٢٤ من القرار ١٤٤ تاريخ ١٠ ـ ٦ ـ ١٩٢٥ على ان الاملاك العامة تلغى وتدخل في الأملاك الخصوصية وفقاً لقوانين وقرارات خاصة، ويجب أن تسجل في السجل العقاري وفقاً للفصل الرابع من القرار ١٨٩ .

ومن جهة ثانية ان القرارات البلدية المتعلقة بتخصيص ملك عام إلى مصلحة خاصة تخضع الى موافقة وزير الداخلية عملاً بالفقرة الثانية من المادة ٦٦ من المرسوم الاشتراعي رقم ٥ تاريخ ١٩٥٤/١/١٠ .

ان النوافذ المفتوحة على الاملاك العمومية غير خاضعة للمسافات المحددة في المادتين ٦٦ و ٦٧ من القرار ٣٣٣٩ وهي بالتالي غير خاضعة للنشر والاعلان في السجل العقاري كما يفهم من منطوق المادة ٥٨ من ذات القرار .

فإذا بنت البلدية في الملك العام الذي تطل عليه نافذة للغير وسدت هذه النافذة فلا تلزم البلدية بهدم البناء لأنه من المسلم به علماً واجتهاداً أنه لا يمكن ازالة الانشاءات التي تقوم بها الادارات العامة ولو نتج عنها ضرر للغير، باعتبار أن المصلحة العامة تفضل على المصلحة الخاصة، ويقتصر بالتعويض على هذا الغير مالياً بسبب الضرر الذي لحق به .

(محكمة استئناف الشمال المدنية رقم القرار ٤٨٤ تاريخ ١٩٦٠/٨/٣١ دعوى شينا ـ بلدية الميناء ـ الرئيس ناصيف المستشاران لحود وشمس الدين، حاتم جزء ٤٧ صفحة ٣٢ ـ ٣٣، رقم ١) .

نوافذ ـ تسجيل ـ طابق علوي

٢. على فرض ان الطابق الأرضي انشئ قبل العمل بالقرار رقم ٣٣٣٩ الذي لم يكن ينص على مسافات معينة، فإن المالك اهمل تثبيت حقه بفتح النوافذ عند اجراء عمليات المساحة وفقاً لأحكام المادة ٩ من القرار رقم ١٨٨ مما يفقده هذا الحق بعد انقضاء مهلة السنتين المنصوص عليها في المادة ٣١ من القرار ١٨٦ لأن هذا الحق الناشئ في ظل أحكام المجلة ليس حقاً قانونياً معفى من التسجيل ومتى فقد هذا الحق فانه يمكن ازالة النوافذ إذا لم تكن محدثة وفقاً لأحكام المادتين ٦٦ و ٦٧ من القرار رقم ٣٣٣٩ الذي يصبح مستوجب التطبيق على نوافذ الطابق الأرضي وبأولى حجة على النوافذ والشرفات المنشأة في الطوابق العلوية .

(محكمة استئناف جبل لبنان المدنية رقم القرار ٤٠٦ تاريخ ٢٨ نيسان ١٩٦١ دعوى ابو فراح ــ ابو فراح ــ الرئيس شاغوري المستشاران حداد ودرويش، حاتم جزء ٤٧ صفحة ٣٣ رقم ٢) .

سد النوافذ ـ زجاج محجر

١. ان الزجاج المحجر غير قابل للكسر والحاجب للنظر والذي يفي بالغاية التي توخاها الشارع في وضع نص المادة ٦٦ من القرار ٣٣٣٩، هو الزجاج المحجر المسلح بالحديد .

وكي يكون الزجاج ثابتاً بمكانه يجب أن يكون موضوعاً في اطار مثبت بالحائط فلا يتيسر نزع هذا الاطار بسهولة في أي وقت كان.

(محكمة استئناف بيروت المدنية الثانية رقم القرار ٥٩١ تاريخ ١٧ آذار سنة ١٩٦٠ دعوى زيادة / غصوب ــ الرئيس فرحات المستشاران هرموش والجاهل - حاتم جزء ٤٠ صفحة ٣٩ رقم ١) .

نوافذ معينة - عدم جواز زيادتها - طوابق علوية

٢. ان حقوق الارتفاق هي قيود لحق الملكية وبهذه الصفة يجب أن تفسر بوجه الحصر، وعند الشك يراعى جانب العقار المكلف .

فإذا كان حق الارتفاق يعود الى عقار معين أو قسم معين من عقار فلا يمكن أن يمتد هذا الحق الى عقار آخر في الحالة الأولى ولا الى قسم آخر من نفس العقار في الحالة الثانية (باندكت الفرنسية ــ حقوق ارتفاق - الجزء ٥١ رقم ٢٠٢٤)

واذا كان حق الارتفاق محصوراً بعدد معين من النوافذ فإنه لا يحق تجاوز هذا العدد في الطوابق الأرضية أو العلوية .

(محكمة استئناف لبنان الشمالي رقم القرار ٦٧٣ تاريخ ٩ كانون الأول ١٩٥٩ دعوى طوى/ عذره - الرئيس ناصيف المستشاران لحود وشمس الدين، حاتم جزء ٤٠، صفحة ٣٩ رقم ٢) .

نوافذ بدرفات - البناء على آخر الحد

٢. ان فتح شباك بدرفات يشكل حق ارتفاق عيني لا يمكن التذرع به إلا اذا كان مسجلاً في السجل العقاري حسب الأصول .

فعلى فرض أنه محدث في عهد المجلة فإن التقادم لا يمكن أن يكرسه طالما لم يدون على صحيفة العقار المكلف عند المباشرة بأعمال المسح .

ان الشباك المحدث وفقاً لأحكام المادة ٦٦ من القرار ٣٣٣٩ يعد ممارسة طبيعية لحق الملكيــة ولا ينطـوي علـى فكـرة ارتفـاق لمصلحـة المالك على عقار المالك المجـاور بـل بـالعكس فـان عقـار المـالك الـذي احدث مثل هذا الشباك هو مثقل بتكليف ناجم عن أحكام القانون .

وعلى هذا الأساس فان مالك العقـار المجـاور يمكنـه أن يمـارس كافة حقوقه في عقاره وباستطاعته أن يبني على آخر حدود عقـاره ولـو ادى هذا البناء الى سد النافذة المحدثة وفقا لأحكام المادة ٦٦ مـن قـانون الملكية مهما مر الزمن على فتحها .

(محكمة استئناف الشمال المدنية رقم القرار ٨٨ تاريخ ١٧ شباط ١٩٦٠ دعوى مقداد/ الحسن ـ الرئيس نـاصيف المستشـاران لحـود وشمس الدين ـ حاتم جزء ٤٢، صفحة ٣٥ ـ ٣٦، رقم ٢) .

نوافذ ـ مجلة ـ بناء على آخر الحد

٣. ان جميع ما يمكن أن يوصف بحق ارتفاق ويمكـن أن يكـون اكتسب في عهد سابق سواء أكـان وفقـاً لأحكـام المجلـة أو وفقـاً لأحكـام القوانين العقارية بتاريخ تحديـد وتحريـر العقـارات، اذا لـم يحـافظ عليـه بقيده في الصحيفة العينية يزول من الوجود قانوناً .

ان فتح النوافذ في ظل احكام المجلة ضمن حـدود العقـار وبـدون اعتداء على المالك المجاور هو تصرف طبيعي من المالك لا يكسبه أي حق تجاه غيره .

فالوضع الذي يوجد فيه من احدث نوافذ فـي ملكـه قبـل صـدور القرار ٣٣٣٩ مخالفة لأحكام هذا القرار من جهة عـدم مراعـاة المسـافة والعلو لا يوليه حقاً على ملك جاره ولا يثبت لـه سـوى المحافظـة علـى هذا الوضع بمعنى أنه لا يجوز لهـذا الأخير ان يطلـب منـه هـدم البنـاء ورفع النوافذ الى العلو المطلوب تطبيقـاً لأحكـام المـادة ٦٦ مـن القـرار ٣٣٣٩ أو سد تلك النوافذ .

ولا يؤثر هذا الوضع في حق الجار من جهة تصرفه في ملكه واستعماله وإقامة البناء عليه في دائرة حدوده ما لم يخالف أحكام القانون أو يكن متعسفاً في استعمال حقه .

ان اقدام المستأنفين على البناء في ملكهم حتى آخر حدوده المجاورة لملك المستأنف عليهم لا يعد تجاوزاً على مدى مميزات حق ملكيتهم ما دام انهم لا يريدون فتح نوافذ .

كما أن عمل المستأنفين لا يعد تعسفاً لأنه لا ينطوي على فكرة الكيد بالغير ولا ينم عن سوء النية ولا يتعدى الحدود المشروعة أو يتجرد عن كل فائدة لهم .

(محكمة التمييز المدنية رقم القرار ٥٢ تاريخ أول حزيران سنة ١٩٦٠ دعوى صهيون/ مصابني ـ الرئيس عيسى الخوري المستشاران ابو خير وفران ـ حاتم جزء ٤٢، صفحة ٣٦ ـ ٣٧ رقم ٣) .

إزالة نوافذ ـ طريق فاصلة

«بمقتضى المادة ٦٨ من القرار ٣٣٣٩ لا يطبق المنع الوارد في المادتين ٦٦ و ٦٧ على النوافذ المفتوحة عندما يكون العقاران المجاوران مفصولين بشارع أو طريق عامة حتى ولو كانت لهذه الطريق بغاية من الضيق وكانت النوافذ المفتوحة في الحائط الملاصق لجانب الطريق دون المساحة القانونية بالنسبة الى العقار المجاور» .

«وتكون الحالة على ما ذكر حتى لو كانت المساحة الفاصلة غير معدة لتسييل المياه» . «Collin et capitant TI P. 812 N 1010»

(الحاكم المنفرد في المتن السيد أديب ناصيف ـ حاتم جزء ١٥ ص ٢٣ رقم ١) .

نوافذ ـ سدها ـ مرور الزمن

«إذا كانت النوافذ المطلة على العقار المجاور قديمة العهد فلا يجوز سدها لأن حق الانتفاع بحق الارتفاق قد إكتسب بمرور الزمن

ويظل قائماً وإن لم يكن مدوناً في السجل العقاري، فحقوق الارتفاق كبقية الحقوق العينية تكسب بمرور الزمن عملاً بالمادة ٢٢٨ من قانون الملكية فإذا أدى بناء الجار الى سد تلك النوافذ فإنه يلزم بفتحها وإلا فهدم ما بناه وسد بها النوافذ المنوه بها وإرجاع الوضع الى ما كانت عليه سابقاً» . (محكمة إستئناف بيروت المدنية الأولى، رقم القرار ٥٠٤ تاريخ ١٣ نيسان ١٩٥٤ ـ دعوى عيتاني ـ عيتاني ـ الرئيس يكن، والمستشاران طعمه وخوري ـ حاتم جزء ٢٠ ص ٢٨ رقم ٣) .

سد نوافذ وشرفات ـ استعمال الزجاج غير الشفاف ـ سكوت المدعي

١. استمر الاجتهاد على أنه يمكن استعمال الزجاج غير الشفاف الثابت لمنع الرؤية عند مخالفة احكام المادة ٦٦ و ٦٧ من القرار رقم ٣٣٣٩ لأن الغاية من احكام هاتين المادتين هي عدم تسهيل الرؤية في عقار الجار، وطريقة استعمال الزجاج غير الشفاف توصل الى هذه النتيجة ولا يحق للجار أن يعترض عليها طالما أن حقه بمنع الرؤية قد حوفظ عليه .

وترى المحكمة بالنظر الى وضعية عقار الفريقين وظروف القضية السماح للمستأنفين باستعمال الزجاج الثابت غير الشفاف لسد الشرفات والنافذتين المبينة في تقرير الخبير على أن يصبح علو الشرفات ١٩٠ سانتمتراً بدلاً من ٨٨ وطولها ٢٧٠ سانتمتراً وعلى أن يزاد على علو النافذتين مقدار خمسة سانتمترات للأولى وثلاثة سنتمترات للثانية .

وسكوت المدعي عند قيام المدعى عليه بانشاء بنايته على فرض صحته، لا يمنعه فيما بعد من الادعاء للمحافظة على حقه طالما أن مدة مرور الزمن لم تمر بعد وطالما لم يثبت أنه كان موافقاً على ذلك .
(محكمة استئناف بيروت المدنية رقم القرار ٥٠٤ تاريخ ٢٢ نيسان سنة ١٩٥٣ دعوى العلايلي/ صلاح الدين ـ الرئيس فرحات المستشاران برجاوي وعزيز ـ حاتم ج ١٦ ص ٢٢ رقم ١) .

نوافذ - حق مكتسب في حكم المجلة

اذا اكتسب المميز حق الارتفاق بالشبابيك في حكم المجلة وبتاريخ سابق للقرار ٣٣٣٩، واقتصر التسجيل في السجل العقاري على استثبات هذا الحق المكتسب ولم يتجاوزه، فإن هذا الحق المكتسب في ظل المجلة، يولي المميز حق الضياء وفقاً للمادة ١٢٠١ مجلة ويحول دون حق الجار بأن ينشئ على عقاره بناء من شأنه ازالة أو حجب حق الارتفاق المكتسب . وبما أن المجلة لم تحدد في المادة ١٢٠١ المسافة الواجبة لممارسة هذا الحق بل تركت الأمر لتقدير المحكمة فاذا اعتبرت محكمة الاستئناف ان مسافة متر واحد هي كافية لتأمين الضياء المستمر تبعاً لحق انشاء الشبابيك تكون قد حددت مدى ذلك الحق بما لها من السلطة التقديرية واعطت بالتالي حكمها اساساً قانونياً .

واذا كان يحق للمميز عليه انشاء الحائط في آخر حدود ملكه اذا لم يشأ انشاء شبابيك أو شرفات فيه الا انه يتوجب عليه مراعاة حق الارتفاق المكتسب سابقاً على عقاره لمصلحة المميز .
(محكمة التمييز المدنية رقم القرر ٢٦ تاريخ ١٨ آذار سنة ١٩٥٢ - الرئيس الأول المعوشي المستشاران عيسى الخوري والبقاعي - حاتم ج ١٣ ص ٣٧) .

نوافذ - ارض مشتركة

٤. يقر العلم والاجتهاد انه اذا وجد بين العقارين أرض مشتركة فيجب مراعاة المسافة القانونية، لانه اذا جاز للشريك فتح نوافذ مطلة على الملك المشترك، غير انه يجب أن تراعى المسافة الواردة بالمادتين ٦٦ و ٦٧ من القرار ٣٣٣٩ .
(محكمة التمييز المدنية الأولى الهيأة الثانية رقم القرار ٨ تاريخ ٩ كانون الثاني ١٩٥٩ دعوى عون/ السلفاني – الرئيس بقاعي المستشاران عمون وشحادة - حاتم جزء ٣٦، صفحة ٢٩، رقم ٤) .

نوافذ - مجلة - طوابق عديدة

بمقتضى احكام المجلة التي كانت مرعية الاجراء قبل صدور القرار رقم ٣٣٣٩ كان مالك البناء حراً في ان يفتح نوافذ تطل تواً على أرض او بناء جاره .

فمجرد احداث هذه النوافذ قبل العمل بالقرار رقم ٣٣٣٩ يكسب حقاً بانشائها يعترف به القانون المعمول به في تاريخ احداثها .

ولا يمكن القرار رقم ٣٣٣٩ ان يزيل هذا الحق المكتسب وبالتالي فان الدعوى المتعلقة باقفال النوافذ رغم كونها تخالف وتناقض نص المادة ٦٦ من القرار رقم ٣٣٣٩ تكون في غير محلها ومستوجبة الرد .

اذا انشأ المالك طابقاً علوياً بعد العمل بالقرار ٣٣٣٩ فعليه ان يتقيد لجهة فتح النوافذ بنص المادة ٦٦ من القرار المذكور لان حقه الناجم عن فتح النوافذ في الطابق السفلي في عهد المجلة لا يمتد الى الطابق العلوي المشيد بعد صدور القرار ٣٣٣٩ .

ان الحق المكتسب المتعلق بالنوافذ المنشأة في الطوابق الارضية لا يمتد الى الطوابق الأخرى .

Dalloz repertoire pratique servitudes No. 516

Le voisin ne peut toutefois prescrire un droit de vue plus étendu que celui qu'il a réellement possédé .

(رقم الحكم ٥٥ تاريخ ١٠ كانون الثاني سنة ١٩٥٧ دعوى حاماتي/ واكيم الحاكم المنفرد المدني في طرابلس السيد ديب درويش – حاتم جزء ٣٠، صفحة ٣٠ - ٣١، رقم ٤) .

تعليق - مجلة حاتم

راجع الاجتهاد المخالف لجهة حقوق الارتفاق المتعلقة بالطوابق العليا، المدرج في الجزء ٢٢ صفحة ٢٣ رقم ٢ .

نوافذ ـ مخالفة للقانون، مرور الزمن ـ بناء على بعد مترين

٥. بمقتضى المادة ٦٦ من القرار رقم ٣٣٣٩ لا يجوز لصاحب عقار ان يكون له طاقات تطل توا على ارض جاره ما لم يكن متران من المسافة بين الحائط الذي تكون فيه النوافذ وبين أرض الجار .

ان حقوق الارتفاق العقارية تكتسب كالعقارات وسائر الحقوق العينية بمفعول مرور الزمن وبالتالي بالاستيلاء على الحق العقاري استيلاء هادئا علنياً مستمراً وبنية التملك مدة خمس عشرة سنة عملا بأحكام المادة ٢٥٧ من نفس القرار .

ومن المبادئ القانونية المتفرعة عن النصوص المتقدمة بمقتضى العلم والاجتهاد انه اذا احدث صاحب عقار نوافذ تطل على ارض جاره بصورة مخالفة للقانون فللجار ان يطلب ازالتها أو أن يشيد حائطاً يحول كلياً أو جزئياً دون مطلها على ارضه الا اذا كان صاحبها اكتسب بمرور الزمن القانوني حق استمرارها . ففي مثل هذه الحالة يمتنع قانوناً على الجار المطالبة بسدها او العمل على منع مطلها بواسطة بناء يقيمه في ملكه دون مراعاة المسافة القانونية المحددة بمترين بمقتضى المادة ٦٦ من القرار رقم ٣٣٣٩ .

إن النظرية المعاكسة القائلة بحفظ حق الجار في البناء ضمن حدود ملكه دون مراعاة المسافة القانونية رغم اكتساب جاره حق فتح النوافذ بمرور الزمن القانوني فلا ترى المحكمة والحالة هذه الاخذ بها أو التوقف عندها .

إن حقوق الارتفاق المتولدة عن الاماكن الطبيعية وعن الواجبات التي يفرضها القانون معفاة من النشر والاعلان وبالتالي من التسجيل عملاً بأحكام المادة ٥٨ من نفس القرار ولما كان حق فتح النوافذ المطلة على ارض لجار يعتبر من حقوق الارتفاق القانونية بالاستناد الى المادة ٦٢ وما يليها من قانون الملكية العقارية فيتفرع عن هذا الاعتبار ان

الحق المذكور يبقى قائماً بعد إكتسابه ولو لم يكن مسجلاً في السجل العقاري .

(محكمة استئناف الجنوب رقم القرار ٩ تاريخ ٢٣ كانون الثاني سنة ١٩٥٧ دعوى صفاوي/المرسي .

الرئيس البستاني المستشاران عبد الصمد وحمدان ـ حاتم جزء ٣٠، صفحة ٣١ ـ ٣٢، رقم ٥) .

تعليق مجلة حاتم .

يؤيد هذا الرأي القرار الصادر عن محكمة المييز الغرفة الثانية رقم القرار ٧٦ تاريخ ٢٨ تموز سة ١٩٥٤ المدرج في الجزء ٢١ من هذه المجموعة صفحة ٤٠ رقم .

ان اكتساب حق فتح النوافذ، بمرور الزمن، على عقار الجار، لا يقابله من جهة هذا الاخير، بالنظر لعدم وجود أي نص، موجب سلبي، يفرض عليه ان يشيد بناءه على بعد مسافة مترين من هذه النوافذ . فالحق المكتسب بفتح النوافذ يرمي الى منع الجار من أن يحجب عن صاحبها الهواء والنور . والمسافة الكافية لتأمين الضياء والهواء يرجع تقديرها لمحكمة الاساس (محكمة التمييز المدنية الأولى رقم القرار ٦ تاريخ ١٨ آذار سنة ١٩٥٢ مجموعة الاجتهادات جزء ١٣ صفحة ٣٧).

نوافذ ـ هدم البناء ـ عدم جواز اعادة الشبابيك الى وضعها السابق وجوب التقيد بأحكام المادة ٦٦ من القرر ٣٣٣٩ .

«إن نص المادة ٦٦ من القرار ٣٣٣٩ وارد بصيغة الزامية، واذا لم يشأ المشترع من الاوضاع المخالفة له فذلك تلافياً للأضرار التي تنجم عن تغييرها بالسد أو الهدم . أما إذا إضطر المالك الى هدم بيته، وتشييد بناء جديد في ظل أحكام المادة ٦٦ من القرار ٣٣٣٩ الصادر سنة ١٩٣٠، فلا يحق له فتح شبابيك شباك وباب سابقين، بل يجب عليهِ أن يرجع في إعادة بنائه مسافة مترين عن حد العقار الملاصق عملاً بنص تلك المادة كي يحق له فتح النوافذ دون مراعاة العلو الادنى

المعين في النص المشار اليه» . (تمييز مدنية ثالثة، قرار رقم ٦٧ تاريخ ١٩٦٤/٧/١٥ ــ دعوى الحايك/الاشقر ــ ارئيس جريج، المستشاران عمون ولطفي - حاتم جزء ٥٨ صفحة ٣٣ - ٣٤ رقم ٢) .

«ولكن قد يكون العقاران المتجاوران مفصولين بطريق عام أو بممر خاص مشترك أو بفسحة أرض مشتركة فهل يصح إذ ذاك التمسك بالمسافة القانونية المنصوص عليها في المادتين ٦٦ و ٦٧ المتقدمين» .

«إن هذه المسافة لا تعود موجبة التطبيق عندما يكون العقاران مفصولين بطريق عام، وهذا ما نصت عليه صراحة المادة ٦٨ من قانون الملكية العقارية، وعليه فإن للمالكين المتقابلين أن يفتحا في ملكهما ما طاب لهما من المطلات المواجهة أو المنحرفة الرؤية بالنسبة الى عقاريهما، مهما ضاق إتساع عرض الشارع العام الفاصل بينهما» . (كتاب حقوق الارتفاق للمحامي شاهين حاتم، والقاضي ميشال الخوري - الجزء الأول سنة ١٩٥٨ - الطبعة الأولى، صفحة ٦٣ رقم ٩٥، وقد أشير في الحاشية الى إجتهاد لمحكمة التمييز السورية، قرار رقم ١٥٧٤ تاريخ ١٩٥٦/٦/٦ - مجلة القانون سنة ١٩٥٦ صفحة ٤٥١) .

«ومتى وجدت المخالفة، فمهما كان الفرق طفيفاً بين المسافة القانونية والمسافة التي تركت بين المطل والعقار المجاور، فإن الاجتهاد مستقر على أنه لا يجوز للقاضي أن يتجاوز عن تطبيق القانون الى السماح للمالك المخالف ببقاء المطل لقاء أداء قيمة المسافة الضئيلة اللازمة لتصبح المسافة قانونية، لأن الحل الوحيد هو سد المطل المغاير للقانون لا الاكتفاء بالتضمينات من أجل الضرر المقدر الناشئ عن فتحه في المسافة الممنوعة» . (كتاب حقوق الارتفاق للمحامي شاهين حاتم، والقاضي ميشال الخوري - الجزء الأول سنة ١٩٥٨ ــ الطبعة الأولى، صفحة ٦٥ رقم ٩٦، وقد أشير في الحاشية الى إجتهاد لمحكمة إستئناف بيروت الأولى رقم ٨٥٠ تاريخ ١٩٥٣/٦/٢٣ .

«وعليه فإذا أحدثت المطلات في ظل المجلة ووفقاً لأحكامها، وإستمرار الانتفاع بها الى ما بعد صدور القرار ٣٣٣٩، وجرت بعدئذ أعمال التحرير والتحديد، وثبت الحق بهذه المنافع من محاضر المساحة، وفي السجل العقاري، ولكنه حصل إعتراض عليها من قبل مالك العقار الجاري عليه الارتفاق، فإنه يعول، عند البت بالاعتراض، على أحكام المجلة التي كانت سارية بتاريخ إنشاء الحق، لمعرفة ما إذا كانت المطلات المحدثة في ذاك الحين قد روعيت فيها المسافة اللازمة لمنع الضرر الفاحش عن المعترض . ولا مجال لتطبيق المادتين ٦٦ و ٦٧ من القرار ٣٣٣٩ بهذه الحالة، لأنه ليس للقوانين الجديدة مبدئياً أي مفعول رجعي ضد ما أحدث، بتاريخ سابق لصدورها، من الأوضاع المنطبقة على أحكام القانون القديم» . (المرجع السابق، صفحة ٧٠، وقد أشير بهذا المعنى في الحاشية الى إجتهاد صادر عن محكمة التمييز الأولى بتاريخ ١٩٥٢/١١/٧ رقم ٨٧ ـ دعوى لطيفة صابونجي) .

«إن صاحب العقار المرتفقِ عليه بالمطلات المحدثة في المسافة الممنوعة، لا يحق له أن يأتي عملاً من شأنه الحد من حق الارتفاق، كما نصت على ذلك المادة ٨٩ من القرار ٣٣٣٩ . فلو أجيز له أن يشيد بناءه بملاصقة العقار الذي يتمتع بحق الارتفاق المذكور، فلا يعود لهذا الحق من معنى ولا وجود . وعليه فإن له الحق بالبناء في عقاره شرط أن لا يحول بعمله دون تمكين صاحب الحق بالارتفاق من ممارسة حقه، أي أنه يتمنع عليه أن يقيم بناءه بملاصقة العقار الذي يتمتع بحق الارتفاق المذكور، فلا يعود لهذا الحق من معنى ولا وجود . وعليه فإن له الحق بالبناء في عقاره شرط أن لا يحول بعمله دون تمكين صاحب الحق بالارتفاق من ممارسة حقه، أي أنه يمتنع عليه أن يقيم بناءه على مسافة دون المترين من الحائط المحدث فيه المطل» . (المرجع السابق، صفحة ٧٤، وقد أشير في الحاشية الى إجتهاد بهذا المعنى صادر عن محكمة التمييز الثانية رقم ٧٦ تاريخ ١٩٥٤/٧/٢٨ ـ دعوى بشاشه ـ عازوري) .

«أما بخصوص النوافذ المعدة للضياء، فاذا إكتسب صاحبها حق الارتفاق بها بتاريخ سابق للقرار ٣٣٣٩ وثبت حقه في السجل العقاري فإن هذا الحق المكتسب في ظل المجلة يولي صاحبه حق الضياء، وفقا لأحكام المادة ١٢٠١ مجلة، مما يحول دون حق الجار بأن ينشئ على عقاره بناءً من شأنه إزالة أو حجب حق الارتفاق المكتسب . ومن المعلوم أن المجلة لم تحدد في المادة ١٢٠١ المسافة الواجبة لممارسة هذا الحق بل تركت الأمر لتقدير المحكمة، وقد تكون مسافة متر واحد كافية لتأمين الضياء المستمر» . (المرجع السابق، صفحة ٧٥، رقم ١٠٥، وقد أشير في الحاشية الى إجتهاد صادر عن محكمة التمييز المدنية رقم ٢٦ تاريخ ١٩٥٢/٣/١٨ ـ دعوى قيصر عبود المعلم ـ الياس بشاره) .

مرور ـ مفهومه ـ شروطه ـ إفراز ـ تجزئة ـ مالك واحد ـ غش ـ م ٥٦ و ٧٤ و ٧٦ ملكية

«من المقرر بأحكام المادة ٧٤ من القرار ٣٣٣٩ أن للعقار المحاط، أي الذي ليس له منفذ على الطريق العام، أو له منفذ غير كاف لاستثماره، طلب حق المرور في ملك الغير لقاء تعويض» .

«من شروط تطبيق هذه المادة أن لا تكون الإحاطة قد نجمت عن فعل المالك أو غشه بأن سدّ ممراً كان قائماً ليأخذ مكانه في ملك الغير، مسيئاً بذلك إستعمال هذا الحق أو الرخصة التي خولتها المادة ٧٤ من القرار ٣٣٣٩، ما دام يتصل بالطريق ولو بصورة غير مباشرة عن طريق العقار الآخر، كونهما يعودان لمالك واحد ؛ ذلك لأن الارتفاق، ولو بالمرور بحسب المادة ٥٦ من القرار ٣٣٣٩، لا يتصور وجوده إلا عندما يكون كل عقار منهما تعود ملكيته لشخص آخر سوى الشخص صاحب العقار الأول» .

«على العكس من ذلك فإن المادة ٧٦ من القرار المذكور تخول صراحة (عند وجود الإحاطة نتيجة التجزئة التي أدت لجعل مالك العقار المحاط هو غير مالك العقار الذي بواسطته يغدو نافذاً للطريق العام)

صاحب العقار المحاط بسبب التجزئة، أن يطلب حق المرور بالعقار أو العقارات التي جزئت من عقار واحد، نتيجة الاتفاق الضمني على ذلك، حتى إذا إستحال تأمين حق المرور أو المنفذ للطريق العام بواسطتها، أو منفذ كاف للاستثمار أو زال هذا الحق الارتفاقي بسبب أو آخر، فعندها يصار الى تطبيق القاعدة الأصلية المنصوص عنها في المادة ٧٤ من القرار ٣٣٣٩» .

(تمييز مدنية ١٩٧٠/٥/٢٢ ـ العدل ١٩٧٠ ـ ٥١٠ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٤٩ رقم ٢) .

أخذ ممر في العقار المجاور ـ أقصر مسافة وأقل ضرراً

«إن المادة ٧٥ من القرار ٣٣٣٩ وإن أوجبت أخذ الممر في الجهة التي تكون مسافته من الأرض أقصر، إلا أنها أوجبت من جهة ثانية أن يعين الممر في المنطقة التي يجب فتحه أقل ضرر لصاحب العقار الذي يفتح الممر في أرضه، بمعنى أن هذين الشرطين أساسيان ويجب أن يتوافرا معاً لا يفضل أحدهما على آخر وإلا تعطل مفعول أحدهما باعتماد الآخر» .

«وبما أن محكمة الاستئناف بما لها من حق التقدير قالت بأن الممر المقترح من الخبير وإن يكن أطول من الممرين الآخرين المقترحين إلا أنه أقل ضرراً منهما فلا تكون فسرت المادتين ٧٤ و ٧٥ من القرار ٣٣٣٩ تفسيراً خاطئاً» .

(محكمة التمييز المدنية الثالثة، قرار رقم ٢٤ تاريخ ٢٢ شباط سنة ١٩٦٣ دعوى عساف ـ عطاالله . الرئيس جريج والمستشاران محمصاني ولطفي ـ حاتم جزء ٥١، صفحة ٣٠، رقم ١) .

ممر ـ توسيع ـ تعويض

«لا يجوز لصاحب العقار المرتفق به، حسب المادة ٨٩ من قانون الملكية أن يأتي بعمل يرمي الى جعل إستعمال الارتفاق أكثر مشقة . فإذا أنشأ تصوينة على طول حدود ممر وضيّقه، يجوز لصاحب العقار الذي يستفيد من المرور، أن يطلب إزالة هذه التصوينة» .

«ولا يمكن طلب توسيع الممر إلا مقابل بدل وفقاً للمادة ٧٤ من القرار ٣٣٣٩» . (محكمة إستئناف جبل لبنان المدينة، رقم القرار ٨٦٦ تاريخ ١٢ آب ١٩٥٨ ـ دعوى شامي / الهاني ـــ الرئيس الدحداح والمستشاران حويك وحيدر ـ حاتم جزء ٣٦، صفحة ٢٩، رقم ٣) .

حق المرور الزراعي

«إن حق المرور القانوني لا يسجل في السجل العقاري إلا بعد تحديد موقعه ـ يراجع : Prop. privée et régistre foncier B. Tabbah Tom . II N° 616)، وهذا التسجيل يؤدي حتماً إلى إعطاء صاحب العقار المرتفق الحق بالمطالبة بالتعويض» .

«ولا يسقط حق المطالبة بالتعويض بمرور الزمن إلا من تاريخ تحديد موقع المرور والمطالبة بقيد هذا الحق في السجل العقاري» .

«إن حقوق الارتفاق القانونية مثل حقوق الارتفاق الطبيعية تستند الى طبيعة الأرض إلا أنها تختلف عنها لجهة إكتسابها الذي يؤدي حتماً الى دفع تعويض» .

Propriété privé et régistre foncier par Bechara Tabbah Tome premier page 474 N° 310 .

«وقد كرست المادة ٧٤ من القرار رقم ٣٣٣٩ هذا المبدأ»

(محكمة إستئناف لبنان الشمالي، رقم القرار ١٦٨ تاريخ ١١ نيسان سنة ١٩٥٦ ـ دعوى منصور/ أبو غصن ـ الرئيس الدحداح، والمستشاران لحود وفران ـ حاتم جزء ٣٠، صفحة ٢٩ ـ ٣٠، رقم ٣).

حق مرور ـ صب ممر بالباطون في عقار الجار لأجل المرور عليه ـ لا تجاوز في إستعمال الحق ـ حصر حق المرور واقعياً لا يعني حصره قانونيا ـ تسهيل حق المرور وتحسينه

«إن إقدام المستأنفين على صب ممر من الاسمنت في العقار المرتفق (بفتح الفاء) بحق المرور بملاصقة عقارهما المرتفق (بكسر الفاء) وعلى القسم الأكبرِ من حده بعرض ١٣٠ سنتمتراً وبسماكة ثمانية سنتمترات لا يعتبر تعسفاً في إستعمال حقهما لأنه ثبت من تقرير الخبير بأن عقار المستأنف عليهما لم يتضرر من جراء صب الممر بالاسمنت. ويقتضي التنويه بأن المستأنفين لم يحصرا حق المرور في مكان معين على الوجه القانوني إذ إن هذا الأمر يستلزم تعيين محل المرور على خريطة العقار ويبقى إجراؤه ممكناً من قبل الطرفين بالرغم من إقدام الجهة المستأنفة على تحديد محل مرورها واقعياً على أرض العقار» .

«إن المحكمة ترى في وضعية الممر وامتداده بملاصقة عقار المستأنفين في المحل الذي يوجد فيه إرتفاق لهذا العقار بفتح النوافذ والشرفات ودرف الشبابيك وعرضه الذي لا يزيد عن ١٣٠ سنتمتراً بسماكة ثمانية سنتيمترات وبعلو أرض العقار تقريباً . إن المستأنفين لم يتجاوزا الحق الممنوح لهما لأن ما فعلاه يؤدي الى تسهيل إستعمال حق المرور وتحسينه دون إلحاق أي ضرر بعقار المستأنف عليهما . كما أن عملهما له سند قانوني في المادتين ٨٥ و ٨٦ من قانون الملكية اللتين تنصان على أن من أحدث إرتفاقاً فقد منح ضمناً ما هو لازم لاستعماله، ولصاحب العقار المرتفق الحق في أن يقيم في العقار المرتفق كل المنشآت اللازمة لاستعمال هذا الارتفاق وصيانته» .

(محكمة إستئناف جبل لبنان المدنية الأولى، قرار رقم ٣٠٧ تاريخ ١٩٧٣/١٢/٢٧ ـ الرئيس حداد والمستشاران روفايل وحجار ـ حاتم جزء ١٥٠ صفحة ٣٠ رقم ١) .

حق مرور - حق إرتفاق إتفاقي لا قانوني - إغفال البت بالمرور مقابل تعويض - نقض

«إن المحكمة الاستئنافية إعتبرت أن حق المرور الذي يدعي صاحبه أنه إكتسبه بالتصرف مدة مرور الزمن، ليس من حقوق الارتفاق الطبيعية ولا القانونية المستثناة من وجوب التسجيل في السجل العقاري، لكي يعتد بها تجاه الغير، بل هي من الحقوق التي يحدثها الانسان وخاضعة للتسجيل تحت طائلة عدم الاعتداد بها وردت الدعوى على هذا الأساس، وأحسنت تطبيق القانون ولم تخالف المواد ٥٨ و ٨٤ من قانون الملكية» .

«وبما أن الجهة المدعية طلبت بصورة إستطرادية إنشاء حق مرور لها على عقار المدعى عليه لقاء تعويض كونه محاطاً من جميع جهاته . وبما أن محكمة الاستئناف أغفلت البت بهذا الطلب فخالفت بذلك أحكام المادة ٦١ تنظيم قضائي فقرتها الثالثة مما يتعين نقضه لهذه الجهة» .

(محكمة التمييز المدنية، قرار نقض رقم ٧ تاريخ ١٩٧٣/٥/٢٤ - الرئيس غانم والمستشاران فياض والعوجي - حاتم جزء ١٤٦ صفحة ٤٧ رقم ٢) .

مرور - طلب تحديده من قبل المنتفع

«إذا كان نص المادة ٥٨ من القرار ٣٣٣٩ يمكن صاحب العقار المرتفق به من طلب تحديد حقوق المرور تحديداً دقيقاً على عقاره، فإن مفهوم هذا النص لا يمنع صاحب العقار المنتفع بحق المرور أن يطلب هذا التحديد ويقيم الانشاءات اللازمة لاستعمال هذا الحق وصيانته» .

(محكمة التمييز المدنية الثالثة، قرار رقم ٧٤ تاريخ ١٩٦٥/٦/١٠ - الرئيس جريج والمستشاران عمون ولطفي - حاتم جزء ٦٣ صفحة ٣٥ رقم ٢) .

بيع حق مرور في عقار البائع ـ حق عيني ـ تسجيله على الصحيفة العينية ـ توقيع البائع دون الشاري

«حيث إن المادة العاشرة من قانون الملكية إعتبرت حق الارتفاق من الحقوق العينية، وعرفت المادة ٥٦ منه هذا الحق بانه تكليف مفروض على عقار معين لمنفعة عقار معين جاء في ملكية شخص غير مالك العقار الأول الخ ...» .

«وحيث يجب تفسير كلمة «المنفعة» الواردة في المادة ٥٦ بمعناها الواسع غير أنه يشترط أن يكون التكليف الموضوع على العقار ذا فائدة للعقار الأول وأن تكون هذه الفائدة منخفضة على وجه دائم . وحيث إن الاتفاق يكون منشئاً للارتفاق إذا كان متصلاً إتصالاً مباشراً ووثيقاً بطريقة إستعمال العقار وإستغلاله . ينظر : شرح قانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة للاستاذ زهدي يكن صفحة ٤٣٦» .

«وحيث إن إجتهاد هذه المحكمة إعتبر بقرارات عديدة سابقة أنه في حال قيام الشاري بدفع الثمن كما في الحالة الحاضرة وإنفاذه لجميع ما يتوجب عليه لا يبقى ثمة ضرورة لتوقيع العقد من قبله، ويكتفى بتوقيع البائع لاثبات إلتزامه بالتسجيل ينظر : قرار هذه المحكمة رقم ٣٣٠ تاريخ ١٩٧٢/١٢/٨ وحيث بالتالي فإن عدم توقيع العقد من قبل الجهة المستأنف عليها لا ينقص من مفاعيله تجاه المستأنف ويقتضي رد الاستئناف . (محكمة إستئناف جبل لبنان المدنية الأولى ـ الرئيس حداد والمستشاران روفايل والحجار ـ حاتم جزء ١٤٠، صفحة ٢٥ وما يليها، رقم ١) .

مرور ـ إكتساب الحق بمرور الزمن ـ تصرف ـ إثبات بالبينة الشخصية

« إن جميع الحقوق العينية تكتسب، حسب المادة ٢٥٨ من القرار ٣٣٣٩ بالتصرف المكسب للحق مدة مرور الزمن، ومنها حق إرتفاق بالمرور على عقار المميز، لعقارات الغير» .

«وقد أصدرت المحكمة قراراتها برد إعتراض المميز على إستماع الشهود، ولم يميز هذه القرارات، فتكون أصبحت مبرمة لهذه الجهة، ولا يستطيع التطرق لقرار لم يشمله التمييز» . (محكمة التمييز المدنية، قرار رقم ٩٤، تاريخ ١٩٧٠/٧/٢٢ ـ الرئيس خزامي والمستشاران فياض وعيد ـ حاتم جزء ١٠٧، صفحة ٢٦، رقم ٢) .

طريق خاص ـ لا يجوز للغير المرور عليه ـ ولا إكتساب الحق بمرور الزمن

«إن لمالك العقار أن يمنع المرور عليه، وإن كان يستعمله كطريق خاص للوصول الى عقار آخرٍ، فهذا لا يعني أنه يحق لأصحاب العقار المجاور أن يستعملوه أيضاً لنفس الغاية للوصول الى عقارهم . إن العقار المستعمل طريقاً، تسجل في السجل العقاري ممراً خاصاً، قبل أن ينشئ الجار مبناه، فلا يحق لهذا الأخير أن يكتسب أي حق عيني عليه بمرور الزمن (المادة ٢٥٥ من القرار ٣٣٣٩)» . (محكمة إستئناف بيروت المدنية الثانية، قرار رقم ١٤٨٣، تاريخ ١٩٦٩/١٢/٨ ـ الرئيس عفيش والمستشاران المعوشي والحاج ـ حاتم جزء ١٠٦، صفحة ٥٣، رقم ٢) .

حق مرور ـ تحديد إتساعه رهن بوجهة إستثمار العقار الحالية ـ سلطة محكمة الأساس بتحديد وجهة الاستثمار

«من المقرر أن تحديد حق المرور وإتساعه إنما يكون رهناً بوجهة إستثمار العقار حالياً لا سابقاً إذ لا يمتنع على صاحب العقار المحاط تغيير وجهة إستثمار عقاره إلا إذا كان لمجرد الاضرار بجاره فعندها يسيء إستعمال حقه، الأمر الممتنع قانوناً»

«وحيث إن لمحكمة الأساس من خلال ممارستها حقها في تقدير الوقائع أن تعين طبيعة الاستثمار الحالي للعقار توصلاً لتحديد الممر اللازم للاستثمار ولا رقابة لهذه المحكمة عليها في هذا الشأن، (ملاحظة: محكمة الاستئناف أعطت العقار المحاط حق مرور بعرض أربعة أمتار وصولاً لطريق السيارات لقاء تعويض قدرته) . فلا يمتنع

عليها تحديد الممر وسعته من أجل إستثمار للعقار لا يمكن المباشرة فيه قبل إيجاد الممر بحيث لا تسبق وجهة الاستثمار حتماً تحديد الممر، إن إقتضت طبيعة الاستثمار ذلك» . (محكمة التمييز المدنية الرابعة، قرار رقم ٢٨، تاريخ ١٩٨٠/١٢/٤ ـ الرئيس فياض والمستشاران شحاده ومعلولي ـ حاتم جزء ١٧٣، صفحة ٤٣٧) .

عقار محاط ـ حق مرور ـ أقصر مسافة وأقل ضرراً

«إذا كانت المادة ٧٥ من القرار ٣٣٣٩ توجب أخذ الممر في أقصر مسافة بين العقار المحاط والطريق العام فإنها تشكل مجرد توجيه مبدئي للمحكمة في البحث عن الممر الملائم إذ هي توجب في الوقت نفسه تعيين الممر في النقطة التي تكون أقل ضرراً في عقار الجار، وقد أوضحت المحكمة في قرارها بأنها إختارت الممر الأقل ضرراً من الممر الآخر المنوه عنه بعد أن قررت أنهما متعادلا الطول تقريباً، فلا تكون خالفت أحكام المادة المذكورة» . (محكمة التمييز المدنية الثانية، قرار رقم ٦٨، تاريخ ١٩٧٤/١٠/٢٩ ـ الرئيس خزامي والمستشاران فياض والعوجى ـ حاتم جزء ١٥٨، صفحة ٣٤) .

حق مرور ـ ترقين إنشاء طريق عام ـ بقاء الطريق القديمة ذات جدوى

«إعتبرت هذه المحكمة في قرار النقض أن محكمة الاستئناف أخطأت في تفسير المواد ٧٤ و ٧٦ و ٩٠ من القرار ٣٣٣٩ عندما إعتبرت في قرارها المميز أن حق الارتفاق المقرر والمحدد بسبب الاحاطة للعقار المرتفق يزول عند زوال هذه الاحاطة من جراء إتصال العقار بالطريق العام، ولو ظل هذا الاتصال صعباً، وان عدم الجدوى المشار اليه في المادة ٩٠ من القرار ٣٣٣٩ يغدو متحققاً من جراء ذلك. فتكون محكمة الاستئناف أكدت أن حق الارتفاق موضوع النزاع يظل قائماً فيما إذا تبين أن ثمة جدوى من بقائه بالرغم من إنشاء طريق عام يتصل بها العقار العائد له حق الارتفاق» .

«يتبين من قيود السجل العقاري والكشف الحسي الذي أجراه القاضي المنفرد أن للقسم (١) العائد للميزين حق المرور على القسم (٢) العائد للميز عليه من ذات العقار بعرض ذراعين لغاية إتصاله بالطريق الخاص المؤدية الى منزل إبنة أحد المميزين، وإن إستعمال الطريق العام لذات الغرض هو أشق لهم، إذ إن الطريق منخفضة عن مستوى العقار باحدى عشرة درجة، يجب المرور بها للوصول إليها، كما أنها تجعل المسافة أبعد بنحو من عشرين الى خمسة وعشرين متراً. وفي هذه الحالة ان احداث الطريق العام بجانب العقار لم يزل كل جدوى ومنفعة من وجود حق المرور، فلا يجوز الحكم بترقين حق المرور عملاً بالمادة ٩٠ من القرار ٣٣٣٩» . (محكمة التمييز المدنية، قرار رقم ١٣٠، تاريخ ١٩٧٠/١٢/١٨ - الرئيس خزامي والمستشاران فياض وعيد - حاتم جزء ١١٦، صفحة ٢٩، رقم ٢) .

م ٧٤ ملكية - المرور في عقار مستملك لصالح مصلحة الكهرباء - مصلحة عامة - لا تعارض - لا مانع

«إذا كان الممر سيحدد قسم منه عبر قسم من العقار رقم ٣٨ سبق أن إستملكته مصلحة كهرباء لبنان من المدعي المستأنف عليه، إلا أن ذلك لا يشكل طعناً مباشراً أو غير مباشر بمرسوم الاستملاك الغاية منه إخراج قسم من المستملك وإعادته بشكل طريق الى المالك السابق، لأن مرسوم الاستملاك تنفذ وإنتقلت ملكية الأقسام المستملكة الى مصلحة كهرباء لبنان، ولأن تخصيص ممر عبر هذا القسم المستملك لا ينزع ملكية المصلحة من هذا القسم بل يفرض عليها إرتفاقاً بالمرور لمصلحة عقار المدعي المحاط» .

«إن وضع المالك بموجب مرسوم إستملاك ليس بأفضل من وضع المالك العادي، بل إن الوضعين متساويان وتنطبق عليهما ذات الحماية من حيث الحقوق وتفرض عليهما ذات الواجبات، إلا إذا حالت المصلحة العامة دون فرض إرتفاقات على عقار مستملك باعتبار أن الارتفاقات قد تلحق الضرر بالمرافق العامة» . (إستئناف مدنية

١٩٧٢/١/٢١ ـ العدل ١٩٧٣ : ٣١٤ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٧٠، رقم ٥٦) .

م ٧٤ ملكية ـ صلاحية ـ إحاطة ـ إستملاك ـ الحل الأفضل

«إن الدعوى لا تهدف الى الطعن بمرسوم إستملاك، بل إنها ترمي الى تأمين ممر لعقار محاط عملاً بالمادة ٧٤ من قانون الملكية، وهي من إختصاص المحاكم العدلية» .

«ثبت بتقرير الخبير أن العقار كان قبل الاستملاك محاطاً من كل جانب ولا منفذ له يوصله بالطريق العام، ولم يكن له أي حق مرور مدوّن على الصحيفة العقارية . وبعد تنفيذ الاستملاك ظل العقار ضمن إطار مقفل وبدون منفذ للطريق العام» .

«إن الخبير نظراً لوضعية العقار رقم ٣٨ والعقارات المجاورة إقترح أن يحدد الممر في عقارِ مصلحة كهرباء لبنان وفي العقار ٣٦٤، بنوع أنه يقطع ٨٠ متراً مربعاً من العقار ٣٦٤ و ١٠١ متراً مربعاً من عقار مصلحة كهرباء لبنان، تلافياً لعامودي الكهرباء المجاورين للعقارين ٣٦٤ و ٣٨» .

«إن إعتماد الطريق على النحو المبين في تقرير الخبير يشكل الحل الأفضل والأقل عبئاً على الغير» . (إستئناف مدنية ١٩٧٢/١/٢١ ـ العدل ١٩٧٣ : ٣١٤ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٧١، رقم ٥٧) .

بناء م ٧٥ ـ طريق خاص ـ تراجع الأبنية المالكة فيه عنه دون سواها ولمصلحته ـ خصومة

« إن المحكمة نستنتج أن ما يرمي إليه المشترع، من فرض التراجع على العقار المالك في الطريق الخاص فقط، لا يتوخى التجميل في الدرجة الأولى، بدليل أنه لم يفرض هذا التراجع على العقارات كافة بل إستثنى منه العقارات التي ليس لها أي حق على الطريق الخاص،

وهذا أمر لا يأتلف بالطبع مع الغايات التجميلية التي تقضي بأن تكون كافة الأبنية على مستوى واحد من حيث إبتعادها عن محور الطريق . لا يبقى من تفسير لهذا التراجع إلا كونه عبئاً مترتباً فقط على العقارات الواقعة على الطريق الخاص، ولمصلحة هذا الطريق بالذات» .

«تأسيساً على ما تقدم، يكون حق المداعاة للمحافظة على ما رتبه المشترع للطريق الخاص من تكليف مفروض على العقارات الأخرى، عائداً لكل من مالكي الطريق المشار إليه، وان صفة المدعي تكون والحالة هذه متوفرة لمقاضاة المدعى عليه شريكه في ملكية الطريق الخاص بغية إلزامه بانفاذ ما رتبه عليه القانون» . (بداية ٢٠/١١/١٩٧٠ ـ العدل ١٩٧١ : ٣٥١ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٧١، رقم ٥٨) .

م ٧٥ ملكية ـ إحاطة ـ إختيار مكان المرور ـ المبادئ والاعتبارات ـ إتفاق الفرقاء ـ القاضي ـ توازن المصالح المتعارضة ـ إقتصاد وطني ـ المكان الأنسب بالنسبة للعقارات المحيطة ولصاحب العقار المقرر فيه ولصاحب العقار المنتفع بالمرور ـ بناء ـ شجر

«إن موضع الممر الذي يحق لصاحب العقار المحاط من جميع جهاته المطالبة به على العقارات المجاورة للوصول الى الطريق العام، يتحدد عادة باتفاق الفرقاء، أو من قبل القضاء بمعنى أنه إذا لم يكن ثمة إتفاق بين الفرقاء فإن القاضي هو الذي يتولى تحديد محل الممر المذكور، مستهدياً بالقواعد التي يرسمها له المشرع الذي يتوخى إيجاد أكثر ما أمكن من التوازن بين المصالح المتعارضة في هذا المجال، بحيث يتحقق لمالك الأرض الوصول الى الطريق العام وتكريس حق الارتفاق هذا لعقاره على بعض العقارات المجاورة . هذا الحق الذي تمليه ليس فقط مصلحته الخاصة، وإنما مصلحة الاقتصاد الوطني العام الذي يضار من بقاء عقارات معزولة ومنقطعة عن الطرقات العامة، وبالتالي عن الاستعمال المجدي والمنتج، ولكن بشرط أن يحد أكثر ما أمكن من الأضرار التي يمكن أن تترتب على إحداث مثل هذا الممر :
ـ إن بالنسبة الى أصحاب العقارات المجاورة المطلوب إختيار الممر في

الأكثر ملاءمة من عقاراتهم، حيث ينبغي أن يُتّقى الضرر الأشد بالضرر الأخف، وتبعاً لذلك يختار للمرور العقار الذي يكون فيه المرور أخف ضرراً من المرور في العقارات الأخرى ؛ ـ أم بالنسبة لصاحب العقار الذي يتقرر أن يرخص بفتح الممر فيه، حيث يعين محل المرور فيه في المكان الذي يسبب فيه هذا المرور أقل ضرر لمالكه، كما يراعى أيضاً في تعيين الممر جانب صاحب الأرض المحاطة نفسه الذي يجوز له أن يطلب أن يكون الممر في موضع هو أطولٍ من غيرهِ لأن الموضع الأقصر هو أكثر كلفة عليه لكونه مبنياً مثلاً ومغروساً بالأشجار» . (تمييز مدنية ١٩٨٨/١/٢١ ـ النشرة القضائية ١٩٨٨ : ٤٤٩ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٦٦، رقم ٤٧ ؛ وحاتم جزء ١٩٦ صفحة ٣٤٤) .

م ٢٠٠١/٧٥ ملكية ـ تفسير، مرور ـ إحاطة ـ إختيار مكان المرور ـ الاعتبارات ـ المسافة الأقصر ـ المعيار ـ الضرر الأقل رغم المسافة الأطول في العقارات المحيطة وفي العقار المرتفق عليه

«إن المادة ٧٥ من القرار ٣٣٣٩ إذا كانت توجب ـ في الفقرة الأولى منها ـ أخذ الممر في الجهة التي تكون فيها مسافة الممر من الأرض المحاطة الى الطريق العامة أقصر مما هي عليه في غيرها من الجهات، فذلك لأنها تفترض أن الممر الأقصر مسافة غالباً ما يكون هو الأقل ضرراً، ولذا إستدركت في الفقرة الثانية منها بالقول إنه يجب أن يعين محل المرور في المكان الذي يسبب المرور فيه أقل ضرر للذي رخص بفتح الممر في أرضه، وهي إن تكن قد إقتصرت على الإشارة الى الحال المتعلقة بتعيين الممر في ناحية من عقار رخص بفتح الممر في أرضه قد تكون أكثر ضرراً به مما لو عين من ناحية أخرى منه، فذلك لا يحُدّ من إطلاق المبدأ العام الذي ليست الفقرة الثانية من المادة ٧٥ من قانون الملكية إلا تطبيقاً له، والذي يقضي باختيار الممر في المحل الأقل ضرراً، سواء أكان ذلك حين المفاضلة بين العقارات المجاورة أم حين المفاضلة بين نواحي العقار الذي تقرر إختياره للممر».

«تأسيساً على ذلك فإذا كانت الفقرة الأولى من المادة ٧٥ المذكورة توجب أن يعين الممر في الجهة الأقصر مسافة للطريق العام، فذلك لا يعدو كونه مجرد توجيه للمحكمة بما يجب أن يحصل مبدئياً، إنما ليس محتماً بصورة مطلقة، بل يبقى للمحكمة خاصة والفقرة الثانية من المادة ٧٥ توجب ذلك - أن تقرر تعيينه في عقار أو موضع آخر ولو كان أطول إذا إتضح لها أن الممر ذا المسافة الأقصر أشد ضرراً أو أكثر كلفة» . (تمييز مدنية ١٩٨٨/١/٢١ - النشرة القضائية ١٩٨٨ : ٤٤٩ - خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين - ١ - صفحة ٦٧، رقم ٤٨ ؛ وحاتم جزء ١٩٦ صفحة ٣٤٤) .

حق مرور - العبرة لقيود صحيفة العقار المكلف لا المنتفع - شفعة

«إن المحكمة الاستئنافية في قرارها المطعون فيه، بعد أن عرضت للخلاف بشأن ترتب حق المرور للعقار ٨٣٧ على عقار المدعي رقم ٧٥٤ أو إنتفائه، قضت بالاستناد للاجتهاد أن العبرة لصحيفة العقار المكلف لا لصحيفة العقار المنتفع بحق الارتفاق، ونفت بالتالي ترتب حق المرور لواحدها على الآخر بالاستناد لصحيفة العقار ٧٥٤ توصلاً للقول بعدم ترتب حق الشفعة لصاحب العقار الأخير على العقار المشترى رقم ٨٣٧ تبعاً لأحكام المادة ٢٣٩ من القرار ٣٣٣٩» (تمييز مدنية ١٩٧٥/٦/٢٤ - باز ١٩٧٥ : ١٣٩ - خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين - ١ - صفحة ٦٨، رقم ٥١) .

ملاحظة :

بتاريخ ٣١ آب سنة ١٩٩٥، صدر القانون رقم ٤٦١، المتعلق بتعديل بعض أحكام الشفعة، ونشر في العدد ٣٦ صفحة ٨٨١ من الجريدة الرسمية في قسم القوانين . ونصت المادة السادسة منه على أنه «يعمل بهذا القانون فور نشرة في الجريدة الرسمية» . وقد نشر بتاريخ ١٩٩٥/٩/٧ .

وجاء في المادة الأولى من هذا القانون أنه «تلغى المادة ٢٣٩ من القرار ٣٣٣٩، المؤرخ في ١٩٣٠/١١/١٢، ويستعاض عنها بالنص التالي» .

المادة ٢٣٩ جديدة ـ يثبت الحق في الشفعة :

١. لمالك الرقبة، إذا بيع حق الانتفاع سواء تناول البيع كل الحق أو بعضه .

٢. للشريك في الشيوع، إذا بيعت حصة أو أكثر في العقار الشائع من غير الشركاء في الشيوع .

٣. لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة سواء تناول البيع كل الرقبة أو بعضها .

يسقط كل حق آخر بالشفعة نشأ قبل نفاذ هذا القانون ولم يستعمل بعد .

وكانت المادة ٢٣٩ قديمة تنص على ست فقرات، إكتفي منها بالثلاث المار بيانها، وألغيت الثلاث الأخرى، بحيث لم يعد للجار الملاصق المالك إذا كان للعقار المبيع حق إرتفاق على عقاره، أو كان حق الارتفاق لعقاره على العقار المبيع، أو كان لعقاره وللعقار المبيع إشتراك في ملكية الطريق الخاص أو الحائط أو في حق الشرب الخاص، لم يعد للجار الملاصق المالك حق التملك بالشفعة للعقار المبيع.

أبدينا هذه الملاحظة، رفعاً لكل إلتباس قد يحصل بشأن الاجتهادات السابقة للتعديل، أو لم يطلها هذا التعديل .

طلب ممر على أرض الجار - إرض زراعية

١. لا يعتبر العقار محاطاً من جميع جهاته بمقتضى المادة ٧٤ من القرار رقم ٣٣٣٩ الا اذا كان لا منفذ له الى الطريق العمومي فيحق لصاحبه بمثل هذه الحالة ان يطلب ممراً على الأراضي المجاورة.

أما مجرد صعوبة ممر سابق فانه لا يجعل العقار محاطاً من جميع جهاته بالمعنى القانوني كما تمشى على ذلك اجتهاد هذه المحكمة.

فاذا ثبت بتقرير الخبير الفني ان العقار يتصل بالطريق العام الملاصقة له فلا يعتبر محاطاً من جميع جهاته وان كانت الطريق المذكورة يصعب الولوج اليها والسلوك فيها، وذلك عملاً بالأسس المبسوطة آنفاً .

ومن المقرر علماً واجتهاداً ان لصاحب العقار ان يطلب لعقاره على الاراضي المجاورة ممراً كافياً لاستثماره زراعياً أو صناعياً ولو كان عقاره يستفيد من ممر آخر اذا كان هذا الممر الآخر أصبح لا يكفي للاستثمار الذي أعده صاحب العقار لعقاره . ولكن لا يستفيد صاحب العقار من هذا الحق الا إذا كانت مقتضيات الاستثمار الضرورية تستوجب الممر الجديد بمعنى أن مجرد صعوبة الممر السابق لا تبرر وحدها المطالبة بالممر الجديد الا اذا كانت الاعمال والنفقات التي يقتضيها اصلاح الممر السابق وازالة صعوباته هي جسيمة ولا تتناسب مع قيمة الأرض موضوع الاستثمار فضلاً عن أن الممر الجديد يتوقف تقريره ومصيره على مقتضيات الاستثمار الضرورية الحالية بمعزل عن نوع الاستثمار السابق الذي كان المالك قد اعده لعقاره .

(محكمة استئناف لبنان الجنوبي رقم الدعوى ٥٨ تاريخ القرار ٢٧ تموز سنة ١٩٥٠ . الرئيس السيد نبيه بستاني المستشاران السيدان دنا وبيضا - حاتم ج ٨ ص ٣٤ رقم ١) .

حق مرور

١. حق مرور ـ يجب أن يؤخذ بعين الاعتبار الشرطان الواردان في الفقرتين الأولى والثانية من المادة ٧٥ من القرار ٣٣٣٩ وعدم تجزئتهما .

حق مرور ـ يعود لمحاكم الأساس ان تعين الممر مستندة الى المادة ٧٥ ولا معقب عليها من المحكمة العليا .

حق مرور ـ تعويض ـ عدم تحديد سعر للمتر المربع للعقار المرفق باعتبار ان العقار لم يعطل كلياً وأنه اصلاً طريق لعدة عقارات اضيف اليها عقار جديد بموجب الحكم .

في الأساس :

حيث أن القرار المطعون فيه لم يخالف المادة /٧٥/ من القرار /٣٣٣٩/ بفقرتيها الأولى والثانية ولم يخطئ في تطبيقها، ذلك أن هذه المادة تنص على ما يلي : «يجب نظاماً أن يؤخذ الممر في الجهة التي تكون فيها الأرض المحاطة الى الطريق العمومية أقصر ما يمكن» .

على أنه يجب أن يعين الممر في النقطة التي يسبب فتحه فيها أقل ضرر لصاحب الأرض الذي يكون منحه»، بمعنى أنه يجب أن يؤخذ بعين الاعتبار الشرطان الواردان في الفقرتين الأولى والثانية من المادة /٧٥/ وعدم تجزئتهما والنظر الى كل واحدة بالاستقلال عن الأخرى كما فعل المميزان، وعليه فإن السبب التمييزي المسند الى مخالفة المادة /٧٥/ والخطأ في تطبيقها يستوجب الرد بفرعيه، وخاصة وأنه يعود لمحاكم الأساس ان تعين محل الممر مستندة الى المادة /٧٥/ المذكورة ولا معقب عليها من هذه المحكمة العليا .

وحيث أن فقدان الأساس القانوني يتوفر عندما تجيء أسباب القرار المطعون فيه الواقعية غير واضحة لاسناد الحل القانوني المقرر فيه .

وحيث أن القرار المطعون فيه ليس فاقداً لأساسه القانوني لأن أسبابه الواقعية كافية وواضحة لاسناد الحل المقرر فيه لجهة التعويض لأنه بين لماذا لم يحدد سعراً للمتر المربع للعقار المرتفق باعتبار ان العقار لم يعطل كلياً وأنه أصلاً طريق لعدة عقارات أضيف اليها عقار جديد بموجب الحكم .

وحيث أن السبب التمييزي المسند الى فقدان الأساس القانوني يكون مستوجباً الرد .

وحيث أن الطعن تمييزاً يجب أن يوجه ضد القرار المطعون فيه وليس ضد تقارير الخبراء .

وحيث أنه يقتضي بالاستناد الى كل ما سبق رد المراجعة التمييزية أساساً ...

(قرار رقم ٩٨/٥١، تاريخ ١٩٩٨/٦/٩، تمييز مدني، غرفة ثانية، الرئيس طارق زيادة، المستشاران سامي عبد الله وجورج بديع كرم - كساندر ٩ - ١٩٩٨ - ق ٦١٥)

٢. حق مرور - لمحكمة الأساس أن تحدد الممر في ضوء المادة ٧٥ من القرار ٣٣٣٩ بما لها من حق التقدير على النحو الممكن الذي عبرت عنه المادة الآنفة الذكر بعبارة أقصر ما يمكن وبأقل ضرر لصاحب الأرض المرتفقة بالمرور .

في الأساس :

حيث أن السببين التمييزين مبنيان على وقائع ولم يبين المميزان كيف خالف القرار المطعون فيه المادتين ٧٣ و ٧٥ من قانون الملكية العقارية قانوناً وكيف أخطأ في تطبيق المادة ٧٤ ملكية عقارية طالما ان العقار المحاط مستقل عن العقار ١٦ ... وطالما أن لمحكمة الأساس ان تحدد الممر في ضوء المادة ٧٥ بما لها من حق التقدير على النحو الممكن الذي عبرت عنه المادة الآنفة الذكر بعبارة أقصر ما يمكن

وبأقل ضرر لصاحب الأرض المرتفقة بالمرور، ويقتضي بالتالي رد السببين التمييزيين لوقوعهما في غير محلهما القانوني .

وحيث أنه يقتضي رد المراجعة التمييزية أساساً وابرام القرار المطعون فيه .

(قرار رقم ٩٨/٥٤، تاريخ ١٩٩٨/٦/٢٣، تمييز مدني، غرفة ثانية، الرئيس طارق زيادة، المستشاران سامي عبد الله وجورج بديع كرم كساندر ٦ ـ ١٩٩٨ ـ ق ٦١٥) .

٣. ملكية عقارية ـ صفة ـ تكون الصفة في الادعاء لمن كان العقار مسجلاً على اسمه ـ المادة ١١ من القرار ١٨٨ والمادة ٣٩٣ م.وع.

ادخال ـ ان ادخال الغير في المحاكمة بناء على طلب احد الخصوم لأجل اشراكه في سماع الحكم أو لأجل الحكم عليه بطلبات متلازمة مع طلبات أحد الخصوم أو لأجل الضمان هو أمر جوازي .

محاكمات مدنية ـ استئناف ـ ان القرار الاستئنافي الذي يصدق الحكم البدائي يعد متبنياً لأسباب هذا الحكم غير المتعارضة مع أسبابه .

حق مرور ـ تعويض ـ القرار المطعون فيه قدر التعويض لمالكي العقارين المشمولين بحق المرور بنسبة خمسين بالمئة من القيمة البيعية للمساحة المشمولة بالممر . لا يكون بالتالي ثمة مخالفة للقانون الدستوري أو للقانون العقاري أو ثمة خطأ في تفسير وتطبيق المادتين ١٥ من الدستور اللبناني ٧٤ ملكية عقارية .

حق مرور الممر الأقصر مسافة والأقل ضرراً .

حيث ان السيدات والسادة ... قدموا بتاريخ ١٩٩٨/٧/١٤ استدعاء تمييزيا بوجه (س.أ.) و... زوجة ... طعنا بالقرار رقم ... الصادر بتاريخ ١٩٩٨/٦/٢٥ عن محكمة استئناف ... والمنتهي الى قبول الاستئنافين رقم ٩٧/٣٩ و ٩٧/٥٤ شكلاً وردهما أساساً وتصديق الحكم المستأنف ورد كل ما زاد أو خالف وتضمين المستأنفين نفقات استئنافهما كافة ومصادرة التأمينين . وقد انتهى المميزون في استدعائهم الى طلب :

- وقف تنفيذ القرار المميز - ابلاغ الاستدعاء من الجهة المميز عليها - قبول استدعاء التمييز شكلاً ونقض القرار المميز - نشر الدعوى بعد النقض ورؤيتها انتقالاً واعطاء القرار :

١. بإدخال السيد (ف.أ.) في المحاكمة لضمان تنفيذ التزاماته تجاه المميزين .

٢. بتحديد الممر في حال تقرير ضرورته وفق الاقتراح الثاني المقدم من الخبير، أي ضمن العقار رقم ١٩٨ ... وضمن مساحة صغيرة من العقار رقم ٢٦٢ ...

٣. بادخال مالكي العقار ١٩٨ ... لسماع الحكم .

٤. استطراداً في حال تحديد الممر ضمن العقار رقم ٢٦٢...

تقرير التعويض المتوجب لمالكيه بما يتناسب مع الأضرار اللاحقة به بتاريخ القرار النهائي ...

في أساس المراجعة رقم ٩٨/٣٨٢ :

عن السبب التمييز الأول : مخالفة المادة ١١ من القرار ١٨٨ والمادتين ٢٨٠ و ٢٦٢ من ق.م.وع. :

حيث تعيب الجهة المميزة على القرار المطعون فيه مخالفة المادة ١١ من القرار ١٨٨ والمادتين ٢٨٠ و ٢٦٢ من ق.م.وع. وذلك باعتبار أن الدعوى الحاضرة هي من الحقوق الملازمة للعقار رقم ٢٠١... وان التفرغ عن هذا العقار من (س.أ.) لـ (ف.أ.) يستتبع التفرغ عن الدعوى للسيد (ف.أ.) وبما أن هذا الأخير عندما تنازل عن الدعوى وعن كل حكم قد يصدر بنتيجتها يكون قد تنازل عن حق شخصي عائد له من جراء البيع، وان (س.أ.) بعد التفرغ أصبح ملزماً بضمان الالتزامات التي تعهد بها السيد (ف.أ.) ومن ذلك التنازل عن الدعوى والحكم، وان محكمة الاستئناف عندما قالت بأنه لا يمكن التذرع بصك التنازل بوجه (س.أ.) لأنه صادر عن غير مالك بموجب القيود العقارية، تكون قد خالفت المادة ١١ من القرار ١٨٨ والمادتين ٢٨٠ و ٢٦٢ من ق.م.وع.

وحيث أن القرار المميز لم يخالف أياً من هذه النصوص القانونية عندما أورد «حيث بمقتضى المادة ٣٩٣ م.وع. والمادة ١١ من القرار رقم ١٨٨ لا يكون للبيع وللالتزامات الرامية الى انشاء حق عيني عقاري اية مفاعيل حتى بين المتعاقدين الا من تاريخ التسجيل في السجل العقاري»، مما يعني أن العبرة تكون فقط للقيود المدرجة في هذا السجل .

وحيث طالما أن القيود العقارية تثبت ان ملكية العقار رقم ٢٠١... لا زالت مسجلة باسم المستأنف عليه (س.أ.) دون سواه فيكون صاحب صفة للادعاء،

وحيث طالما لم يثبت من مندرجات القيود العقارية ان عقد البيع الذي يتمسك به المستأنفون للادلاء بعدم صفة المستأنف عليه، والمعقود

لمصلحة السيد (ف.أ.)، قد جرى انفاذه في الدوائر العقارية عن طريق تسجيله ونقل الملكية على اسم هذا الأخير فلا يعود من الممكن التذرع بصك التنازل بوجه المستأنف عليه الثابتة ملكيته باعتبار أنه لا يتضمن سوى التزام شخصي ممن ليس مالكاً بحسب القيود العقارية،

وحيث أن العبرة في نقل الحق العيني من البائع للمشتري هي لاجراء القيد على الصحيفة العينية للعقار، وطالما أنه لم يجر قيد البيع من (س.أ.) لـ (ف.أ.) على الصحيفة العينية للعقار رقم ٢٠١ ... فلا يكون ثمة مفعول قانوني للتنازل عن الدعوى الحاضرة وعن كل حكم يصدر بنتيجتها، يكون قد أقدم عليه السيد (ف.أ.) للمدعي المستأنف عليه الصفة اللازمة للادعاء، ويكون الرجوع عن الدعوى وعن حق المرور الحاصل من (ف.أ.) غير نافذ بحق السيد (س.أ.)،

وحيث يقتضي بالتالي رد السبب التمييزي الأول،

وعن السبب التمييز الثاني : مخالفة المادة ١٠٤٣ م.وع. والمادة ٣٨ أ.م.م :

حيث تعيب الجهة المميزة على القرار المميز عدم تقريره ادخال السيد ... في المحاكمة لأجل ضمان تعهداته، فيكون قد خالف المادة ١٠٤٣ م.وع. والمادة ٣٨ أ.م.م.

وحيث أن هذا السبب مستوجب الرد بدوره لأن محكمة الاستئناف عندما ردت مطالبة المستأنفين المميزين بادخال (ف.أ.) في المحاكمة لضمان تنفيذ التزاماته، كانت قد أوردت ما سبق بيانه في اطار الرد على السبب التمييزي الأول، ولأن ادخال الغير في المحاكمة بناء على طلب احد الخصوم لأجل اشراكه في سماع الحكم أو لأجل الحكم عليه بطلبات متلازمة مع طلبات أحد الخصوم، أو لأجل الضمان، هو أمر جوازي، بمعنى أنه يجوز للمحكمة أن تقرره او الا تقرره، كما هو صريح نص المادة ٣٨ أ.م.م. المدلى بمخالفتها، وعليه

فإنه اذا لم تستجب المحكمة لطلب الادخال، فلا يصح قانوناً النعي عليها بمخالفة نص هذه المادة .

وعن السبب التمييزي الثالث : مخالفة المادة ٧٥ من قانون الملكية العقارية :

حيث تعيب الجهة المميزة على القرار المميز مخالفته المادة ٧٥ من قانون الملكية العقارية، وذلك عندما تجاهل ما هو ثابت في تقرير الخبير والواقع على الأرض، من أن تحديد الممر وفقاً للاقتراح الثاني للخبير لا يشكل أي ضرر على العقار رقم ١٩٨ ... وعندما حدد الممر وفقاً للاقتراح الثالث للخبير الذي يلحق اضراراً بالغة بالعقارين رقم ٢٠٢ و ٢٦٢ ...

وحيث أن القرار المميز لم يخالف المادة ٧٥ المذكورة، فقد بين الأسباب والمعطيات التي جعلته يعتمد الاقتراح الثالث للخبير ... الذي أوضح أنه يمكن اعتماد الاقتراح الثاني أو الاقتراح الثالث وفق ما تجده المحكمة مناسباً . فقد ورد في القرار :

«حيث يتضح من المعطيات المشار اليها (تقرير الخبير والخرائط المرفقة به) ان حق المرور المقترح في الاقتراح الثالث هو الأقصر مسافة والأقل ضرراً، خصوصاً وأنه لا يصيب العقارين ٢٠٢ و ٢٦٢ ... الا في طرفيهما الواقعين ضمن النقطة المحددة للتراجعات كما أوضحه الخبير في تقريره . وترى المحكمة في ضوء ما تقدم ان الاقتراح الثالث هو الانسب لاعتماده كحق للمرور من الطريق العام الى عقار المستأنف عليه، وان ما توصل اليه الحكم المستأنف لهذه الجهة مستوجب التصديق» هذا وان ما قررته المحكمة لهذه الجهة يقع ضمن سلطتها المطلقة في تقدير الوقائع بلا معقب عليها من هذا المرجع التمييزي،

وحيث يقتضي بالتالي رد السبب التمييزي الثالث ايضاً .

وعن السبب التمييزي الرابع : تشويه تقرير الخبير :

حيث تعيب الجهة المميزة على القرار المميز تشويهه تقرير الخبير، لأنه عندما اعتمد الاقتراح الثالث المعروض من الخبير، بوصفه الاقتراح الذي يشكل الضرر الأقل، يكون قد شوه التقرير الذي يتبين منه ان اعتماد المرور عبر العقار رقم ١٩٨ ... يشكل الضرر الأقل لأنه يصيب هذا العقار في اماكن لا يمكن الاستفادة منها،

وحيث أن تقرير الخبير نفسه ترك للمحكمة أمر اعتماد الاقتراح الثاني او الاقتراح الثالث وفق ما تراه المحكمة مناسباً واعتماد المحكمة للاقتراح الثالث دون الاقتراح الثاني لأسباب متروكة لمطلق تقديرها، كما جرى بيانه في اطار الرد على السبب التمييزي الثالث، ليس هو التشويه المفضي الى النقض على النحو الملحوظ في المادة ٧٠٨ فقرتها السابعة من ق.أ.م.م. ويقتضي بالتالي رد السبب التمييزي الرابع أيضاً،

وحيث تبعاً لكل ما تقدم يكون التمييز مردوداً أساساً .

في أساس المراجعة رقم ٩٨/٣٩٠ :

عن السبب التمييزي الأول : مخالفة القرار المميز لأحكام المادتين ٥٣٧ فقرة ١٤ و ٧٠٨ فقرة ٤ من ق.أ.م.م.

حيث تعيب المميزة على القرار المطعون فيه مخالفته أحكام المادتين ١٤/٥٣٧ و ٤/٧٠٨ أ.م.م. وذلك لأنه أغفل الفصل في أحد الأسباب الاستئنافية التي أدلت بها المستأنفة، وهي الاصرار على اعتبار العقار ٢٠١ ... منحبساً (وهي تقصد أنه غير منحبس) بالاضافة الى أنه أغفل الفصل في طلبها ادخال مالكي العقارين ١٩٥ و ١٩٨ ... في المحاكمة،

وحيث أن القرار المميز لم يخالف أحكام هاتين المادتين فقد أورد صراحة «حيث ان مطالبة المستأنفة ... بفسخ الحكم المستأنف لمخالفته المادة ٥٣٧ فقرتها ما قبل الأخيرة أ.م.م. ذلك أنه اغفل الفصل

في ما اثاره حول وجود حق مرور عبر العقار ١٩٥ والعقار ١٩٨... حسبما تقول تبقى مطالبة مستوجبة الرد، ذلك ان الحكم المذكور بالاستناد الى التوضيحات التي ذكرها الخبير في تقريره ـ وقضائه بترتيب حق المرور للعقار رقم ٢٠١ عبر العقارين ٢٠٢ و ٢٦٢ قضى برد طلب المستأنفة المذكورة المتعلق بالعقارين ١٩٥ و ١٩٨ وبرد طلب ادخال مالكي هذين العقارين،

وحيث فضلاً عن ذلك فإن القرار المميز قد صدق الحكم الابتدائي المستأنف، وعملاً بالمادة ٦٦٧ أ.م.م. فان القرار الاستئنافي الذي يصدق الحكم البدائي يعد متبنياً لأسباب هذا الحكم غير المتعارضة مع اسبابه . وقد ورد في الحكم البدائي، عندما كان بصدد تقرير الممر الأنسب، أنه تبين من تقرير الخبير أن عقار الجهة المدعية محاط من كل جانب وأنه يمكن الأخذ باحتمالات ثلاث لترتيب ممر على العقارات المجاورة وهكذا يكون السبب التمييزي الأول مستوجباً الرد .

وعن السبب التمييزي الثاني : مخالفة القرار المميز لأحكام المادة ٧٥ ملكية عقارية (المادة ١/٧٠٨ أ.م.م.) :

حيث تعيب المميزة على القرار المميز مخالفته المادة ٧٥ من قانون الملكية العقارية، وذلك عندما لم يعتمد الحل الواجب اعتماده قانوناً والقاضي باعتماد المبدأ العام الذي يقضي باختيار الممر في المحل الأقل ضرراً سواء من حيث المفاضلة بين العقارات المجاورة أم حين المفاضلة بين نواحي العقار الذي تقرر اختياره للممر، بل بقي مصراً على التركيز فقط على انشاء الممر عبر عقارين وحيدين حسب الاقتراح الثالث للخبير، دون الأخذ بعين الاعتبار امكانية انشائه عبر العقارات المجاورة الأخرى وخاصة العقارين ١٩٨ و ٢٦٢ ... وذلك بالرغم من الفرق الشاسع في الضرر بين الاقتراحات المطروحة ودون أن يلتفت الى الاقتراحات الأخرى،

وحيث أن القرار المميز لم يخطئ في تفسير المادة ٧٥ ملكية ولم يخالفها، وذلك للأسباب المبينة في اطار الرد على السبب التمييزي

الثالث في المراجعة المقيدة برقم ٩٨/٣٨٢ والمضمومة إليها المراجعة الحاضرة، وعليه يكون السبب التمييزي الثاني مستوجباً الرد .

وعن السبب التمييزي الثالث : مخالفة القرار المميز لأحكام المادة ٧٠٨ الفقرة ٦ من ق.أ.م.م. :

حيث تعيب المميزة على القرار المطعون فيه فقدانه الأساس القانوني لأن أسبابه الواقعية جاءت غير كافية وغير واضحة لاسناد الحل القانوني المقرر فيه،

وحيث أن القرار المطعون فيه أورد أسباباً واقعية كافية وواضحة لاسناد الحق القانوني المقرر فيه، فهو قد أورد وبين الاعتبارات التي تجعله يفضل الاقتراح الثالث للخبير على اقتراحه الثاني، وذلك على النحو المبين في اطار الرد على السبب التمييزي الثالث في المراجعة المقيدة برقم ٩٨/٣٨٢، الأمر الذي يجعل السبب التمييزي الثالث مستوجباً الرد ايضاً هنا لذات الأسباب المبينة هناك .

وعن السبب التمييزي الرابع : مخالفة المادة ٧٤ ملكية عقارية (المادة ١/٧٠٨ أ.م.م.) :

حيث تعيب المميزة على القرار المطعون فيه تصديقه الحكم الابتدائي الذي قضى بأن عقار الجهة المدعية محاط من كل جوانب، مع أنه يوجد ممر للعقار ٢٠١ عبر العقار ١٩٥ ... كما هو ثابت من التنازل عن حق المرور الموقع من ... مالك العقار ١٩٥، ومع أن المدعي المميز عليه شق طريقاً جديدة ومستعملة يومياً عبر العقار ١٩٨... وصولاً الى الطريق العمومية،

وحيث أن استثبات الوقائع وتقدير الأدلة يدخل ضمن سلطان محاكم الأساس المطلق بلا معقب عليها من هذا المرجع التمييزي وطالما أنها لم تشوهها، الأمر غير المثار، ويقتضي بالتالي رد السبب التمييزي الرابع .

وعن السبب التمييزي الخامس : مخالفة أحكام المادة ١٥ من الدسور اللبناني والمادة ٧٤ ملكية عقارية :

حيث تعيب المميزة على القرار المميز مخالفة المادة ١٥ من الدستور والمادة ٧٤ ملكية عقارية، وذلك عندما قرر تعويضاً منخفضاً جداً ومجحفاً بحق المميزة،

وحيث أن هذا السبب مستوجب الرد بدوره، اذ ان تقدير التعويض جاء استناداً الى ما ورد في تقرير الخبير الذي قدر ثمن المتر البيعي في العقارات المشمولة بحق المرور بثلاثماية دولار أميركي، ومحاكم الأساس قدرت التعويض المتوجب لمالكي العقارين ٢٠٢ و ٢٦٢ ... المشمولين بحق المرور بنسبة خمسين بالماية من القيمة البيعية للمساحة المشمولة بالممر . فلا يكون بالتالي ثمة مخالفة للقانون الدستوري أو للقانون العقاري أو ثمة خطأ في تفسير أو تطبيق المادتين المذكورتين تحت هذا السبب .

وحيث بالتالي يكون التمييز مردوداً أساساً .

لهذه الأسباب، ووفقاً لتقرير حضرة المستشار المقرر، فإن المحكمة تقرر بالاجماع :

قبول المراجعتين التمييزيتين شكلاً وردهما أساساً وابرام القرار المطعون فيه .

(قرار رقم ٢٠٠٠/١٣، تاريخ ٢٠٠٠/٢/٣، تمييز مدني، غرفة ثانية، الرئيس طارق زيادة، المستشاران سامي عبد الله وجورج بديع كرم . كساندر ٢ ـ ٢٠٠٠، ق ١٥٧ وما يليها)

حق مرور

١. محاكمات مدنية ـ استئناف

ان مسألة توافر الشروط المفروضة قانوناً لتقرير قبول الاستئناف في الشكل هي من النظام العام وعلى محكمة الاستئناف في

قرارها ان تذكر انها متوافرة، على الأقل، لأن موجب التعليل جوهري للتثبت من صحة الوقائع وجعلها قابلة للمراقبة .

محاكمات مدنية - استئناف - اغفال محكمة الاستئناف تعليل قرارها القاضي بقبول الاستئناف شكلاً - نقض .

حق مرور - تحديد وتحرير - ان حق المرور غير المسجل في الصحيفة العينية والسابق لتاريخ اعمال التحديد والتحرير لا يعود ملزماً للطرفين اللذين اتفقا على انشائه .

حق مرور - تسامح

ان التسامح، ومهما طال، لا ينشئ حقاً طالما لم يسجل الحق في دفتر الملكية كون العبرة هي لقيود السجل العقاري وحدها .

تبين أن السيد ... تقدم بتاريخ ١٩٩٩/٨/٢٥، بوجه السيد ... باستدعاء تمييزي طعناً بقرار الغرفة الأولى من محكمة استئناف ... الصادر في ١٩٩٩/٧/٢٩ بالرقم ... وطلب قبول استدعائه شكلاً لوروده ضمن المهلة القانونية مستوفياً الشروط الشكلية كافة، وقبولها أساساً، ونقض القرار المطعون فيه ثم النظر في الدعوى كما لو كانت معروضة استئنافاً فاصدار قرار برد الاستئناف شكلاً والا رده اساساً وتصديق الحكم الابتدائي للأسباب والعلل الواردة فيه، واستطراداً استجواب المميز عليه واستيضاح الخبير السيد ... حول ما ورد في تقريره وفي مطلق الأحوال تضمين المميز عليه العطل والضرر والرسوم والنفقات كافة واعادة مبلغ التأمين،

وتبين أن محكمة الاستئناف كانت قد قبلت الاستئناف شكلاً وأساساً وفسخت قرار قاضي العجلة في ... الصادر بتاريخ ١٩٩٨/٣/٢٠ والقاضي برد دعوى ... الرامية الى استصدار امر على عريضة لالزام شقيقه ... بازالة التصوينة المشيدة على القسم رقم ١٥٠٩/٥ ... الذي يملكه تمكيناً للولوج الى القسم رقم ١٥٠٩/٤ الذي

يملكه المميز وذلك بعدما قرر النظر بالطلب بالصورة النزاعية، وقد قضت محكمة الاستئناف ايضاً برؤية الدعوى انتقالاً والزام ... بازالة التصوينة من الممر الواقع في الجهة الغربية للعقار ١٥٠٩ ... والمرتبط بالطريق العام الذي يؤدي الى مدرسة ... لتمكين المستأنف... من استعماله وفقاً للغاية المتفق عليها بين فريقي النزاع في مهلة اسبوعين من تاريخ التبليغ، وقد استندت محكمة الاستئناف الى اتفاقية موقعة بين الطرفين بتاريخ ١٩٦١/٥/٣١ أعطي بمقتضاها المميز عليه حق مرور على عقار المميز ....

في الأساس :

أ. في السبب المبني على مخالفة المادة ٧٠٨ فقرة أولى أصول محاكمية مدنية معطوفة على المادة ٥٣٧ بند ١٢ فقرة أولى :

بما أن المميز يأخذ على القرار الاستئنافي مخالفة القانون لجهة عدم تعليل الفقرة الحكمية القاضية بقبول الاستئناف شكلاً وقد استند الى المادة ٧٠٨ فقرة أولى أصول مدنية والمادة ٥٣٧ فقرة ١٢ من ذات القانون،

وبما أن يتبدى من القرار المميز أنه لم يتطرق في متنه الى توافر الشروط الشكلية واكتفى بقبول الاستئناف شكلاً دون المزيد من التعليل في فقرته الحكمية،

وبما أن المميز عليه يدلي بعدم الحاجة لتعليل قبول الاستئناف في الشكل في حال لا توجد منازعة حول مسألة قبول الاستئناف من حيث الشكل،

وبما أن المادة ٥٣٧ أصول مدنية في فقرتها الأولى بند ١٢ فرضت بيان أسباب الحكم تحت طائلة بطلانه،

وبما أن مسألة توافر الشروط المفروضة قانوناً لتقرير قبول الاستئناف في الشكل هي من النظام العام وعلى محكمة الاستئناف في

قرارها أن تذكر أنها متوافرة، على الأقل، لأن موجب التعليل جوهري للتثبت من صحة الوقائع وجعلها قابلة للمراقبة،

وبما أن محكمة الاسئناف باغفالها تعليل قرارها القاضي بقبول الاستئناف من حيث الشكل تكون قد عرضت قرارها للنقض لهذه الجهة.

ب. في مخالفة المادة ٧٠٨ أصول مدنية ببنديها ٤ و١ معطوفة على المادة ٥٣٧ أصول مدنية :

بما ان المميز ينعي على القرار الاستئنافي مخالفة القانون لعدم رده على طلباته ودفوعه، ولأنه يجافي قوة القضية المحكوم بها، كون معاملات التحديد والتحرير قد نفذت في ... خلال العام ١٩٦٩ بالنسبة الى العقار موضوع الدعوى حيث جرى تنظيم مصور فرز البناء القائم على العقار ١٥٠٩ ... وقد انقضت مهلة السنتين دون اعتراض من المميز عليه ولم يعد ممكناً الطعن بمعاملات التحديد والتحرير،

وبما أن القرار المطعون فيه لم يتطرق الى سبب الدفاع آنف الذكر الذي ساقه المميز في خاتمة مطالبه في المرحلة الاستئنافية واكتفى بالقول ان هذا الاخير تعدى بوضوح على حقوق المميز عليه بتشييده تصوينة تحد عقاره مانعاً بذلك المرور على عقاره للولوج الى العقار المجاور وقد استند القرار الى اتفاقية موقعة بين طرفي النزاع بتاريخ ١٩٦١/٥/٣١ منح بمقتضاها المميز المميز عليه حق مرور على عقاره للوصول الى عقاره المتاخم،

وبما أن القرار المطعون فيه بتقريره ازالة التصوينة دون الجواب على مطلب المميز رد الدعوى بسبب انتهاء أعمال التحديد والتحرير وانقضاء مهل الاعتراض، وعدم البحث في مفاعيل هذه الأعمال بغياب الاشارة الى حق المرور في صحيفة العقار العينية العائد للمميز، يكون قد خالف أحكام المادة ٧٠٨ أصول مدنية ببنديها الأول

والرابع معطوفة على المادة ٥٣٧ من ذات القانون، وينقض القرار تبعاً لذلك برمته دونما حاجة للبحث في سائر الأسباب التمييزية المثارة،

وبما أنه في حال نقض القرار يعود لمحكمة التمييز ان تفصل مباشرة في موضوع القضية اذا كانت جاهزة للحكم، وهي تحكم من جديد على النحو المنصوص عليه بالمادة ٧٣٤ من قانون أصول المحاكمات المدنية،

وبما ان الدعوى جاهزة للحكم،

أولاً - في الشكل :

بما ان المستأنف لم يتبلغ القرار الابتدائي وقد ارفق باستئنافه الموقع من قبل محامٍ وكيل، صورة طبق الأصل عن القرار المستأنف وايصالين بالرسوم والتأمين فيقبل الاستئناف شكلاً .

ثانياً - في الأساس :

وبما أنه بموجب المادة ١٧ من القرار ١٨٨/ل.ر. تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦ المعدلة ان الحقوق العينية المسجلة في السجل العقاري وفقاً لمنطوق محاضر التحديد والتحرير لا يمكن الطعن بها البتة، فان القيود المتعلقة بهذه الحقوق تعتبر دون سواها، المصدر لهذه الحقوق، ولها القوة الثبوتية المطلقة، ولا يمكن ان تكون عرضة لأية دعوى كانت إذا كانت قد انقضت مدة سنتين ابتداءً من التاريخ الذي أصبح فيه نافذاً قرارا التصديق وقرارات القاضي العقاري المنفرد وفي حالة الاستئناف قرار محكمة الاستئناف الصادر وفقاً لأحكام القرار رقم ١٨٦ المؤرخ في ١٥/٣/١٩٢٦ واذا لم يدون في اثناء هذه المدة أي اعتراض أو أية دعوى في صحيفة العقار العينية واذا ردت هذه الاعتراضات أو الدعاوى، ويمكن لذوي الشأن، انما في حالة الخداع فقط، ان يقيموا دعوى العطل والضرر على الخادع، الا في الأحوال التي تطبق فيها عند الاقتضاء القواعد المختصة بمسؤولية الدولة وموظفيها كما هو منصوص عنه في القوانين المرعية، ويمكن إلباس التعويض الذي يحكم به بالاستناد الى الفقرة السابقة شكل التعويض العيني بحيث يعاد العقار

او الحق العيني لصاحبه اذا كان لا يزال مسجلاً باسم من احرزه بطريق الخداع ولم ينشأ عليه أي حق للغير،

وبما أنه بمقتضى المادة ٣١ من القرار ١٨٦/ل.ر. تاريخ ١٩٢٦/٣/١٥ بعد اختتام عمليات التحديد والتحرير يبقى المجال مفتوحاً لاقامة أية دعوى كانت لدى المحاكم العادية أمام المعترضين أو المدعين بحق ما الذين لم يصدر بشأن اعتراضهم أو ادعائهم حكم أصبح له قوة القضية المحكمة أو في حالة الاستئناف، الذين لم يصدر حكم مبرم من محكمة الاستئناف معطى وفقاً لأحكام هذا القرار، وهذا الحق يجب استعماله تحت طائلة السقوط خلال السنتين اللتين تليان التاريخ الذي يصبح نافذاً قرار تصديق محاضر التحديد أو قرارات القاضي العقاري المنفرد، وفي حال الاستئناف قرارات محكمة الاستئناف الصادرة وفقاً لأحكام القرار الحالي،

وبما أن المميز عليه لم يدل بأنه تقدم باعتراض على أعمال التحديد والتحرير اثر انتهائها،

وبما أنه ينتج عن التحديد والتحرير تصفية الحقوق السابقة ولا يعتد الا بالحقوق المسجلة أولاً في دفتر الملكية لأنه مع تسجيل العقار في السجل العقاري يصبح القيد في هذا السجل المصدر الوحيد للحقوق وتبعاً لهذه النتيجة يزول كل مفعول للسندات القديمة أياً كان نوعها حتى ولو كان المسح جرى على أساسها،

وبما أن اقامة المميز عليه بعد انقضاء مهلة السنتين دعوى بوجه المميز امام القاضي المنفرد في ... وتحديداً في العام ١٩٩٨ لتثبيت حق انتفاع القسم رقم ٤ في العقار ١٥٠٩ ... على عقار المميز المجاور رقم ٥، ليس من شأنها ترجيح حقه وجعل من انشاء المميز تصوينة على عقاره، تعدياً واضحاً على حقوق المميز عليه،

وبما أن عنصر العجلة بحد ذاته لا يكفي لاتخاذ قرار بهدم تصوينة المميز طالما ان حق المميز عليه في المرور على عقار المميز لم يعد اكيداً بعدم الاعتراض على اعمال التحديد والتحرير وبعدم الاتيان على ذكر أي حق مرور لصالح المميز عليه على عقار المميز،

وبما أن المميز عليه لم يدع بوجود غش في اعمال التحديد والتحرير فيحكم بتصديق القرار الابتدائي من حيث النتيجة التي انتهى اليها لجهة رد دعوى المميز عليه، المدعي بداية، وترد سائر الأسباب الزائدة ام المخالفة بعد الوجهة المقررة آنفا كونها باتت نافلة بعد اعتبار ان حق المرور غير المسجل في الصحيفة العينية والسابق لتاريخ اعمال التحديد والتحرير لا يعود ملزما للطرفين اللذين اتفقا على انشائه، وبعد القول ان المميز عليه لم يدع وجود اية اجارة لحق المرور لصالحه ولأن التسامح مهما طال لا ينشئ حقاً طالما لم يسجل الحق في دفتر الملكية كون العبرة هي لقيود السجل العقاري وحدها،

وبما أنه بعد الوجهة المقررة ترد طلبات الحكم بالعطل والضرر لعدم ثبوت سوء النية ام الخطأ الجسيم الموازي له ويحكم على المميز عليه بالرسوم والمصاريف في مراحل المحاكمة الثلاث ويصادر التأمين الاستئنافي .

لهذه الأسباب، تقرر المحكمة بالاجماع، ووفقاً لتقرير السيد المستشار المقرر :

أولاً : قبول التمييز شكلاً .

ثانياً : قبول التمييز اساساً ونقض القرار الاستئنافي .

ثالثاً : الحكم بالدعوى مجدداً على الشكل التالي :

أ. قبول الاستئناف شكلاً .

ب. وفي الأساس رده برمته .

ج. تصديق القرار الابتدائي من حيث النتيجة التي وصل اليها وهي رد دعوى المميز عليه، المدعي بداية، برمتها ...
(قرار رقم ٢٠٠٠/٨٤، تاريخ ٢٠٠٠/٥/١٦، تمييز مدني، غرفة خامسة، الرئيس المنتدب طارق زيادة، المستشاران يحيى مولوي وجان عيد - كساندر ٥ - ٢٠٠٠ ق ٥٦٦ وما يليها رقم ١) .

حق مرور - اكتسابه بمرور الزمن

١. يمكن اكتساب حق المرور بمرور الزمن عندما يكون الشخص الذي يدلي بهِ قد استعمله بصورة هادئة علنية متواصلة، اذ ان المرور يعتبر مستمراً عندما يكون متواصلاً .

واذا كان لا يجوز في الشرع الافرنسي والشرع الاسلامي اكتساب حق المرور ولا أي حق ارتفاق ظاهر ومتقطع بمرور الزمن الطويل (المحكمة البدائية المختلطة رقم الحكم ٤٦ تاريخ ٢ شباط سنة ١٩٤٤) فان المادة ٢٥٧ من القرار ٣٣٣٩ تنص على أن حق القيد في السجل القاري يكتسب بوضع اليد بصورة هادئة علنية مستمرة خمس عشرة سنة دون أن تستثني حق المرور .
(رقم الحكم ٢٤٦ تاريخ ٨ حزيران سنة ١٩٥٠ - حاكم كسروان المنفرد السيد جورج ساروفيم - حاتم ج ١٠ صف ٤٠ رقم ١) .

لغاية زراعية - عدم جواز - ابدالها

٢. اذا وضع حق الارتفاق اساساً لغاية زراعية، فلا يسوغ ابداله بشكل انشاء حق ارتفاق لغاية غير زراعية (يراجع الاجتهاد الفرنسي الذي أقر هذه النظرية فقد جاء في قرار محكمة التميز في ١٨٥٩/٦/٢٩ ان هذا الحق قد احدث لمنفعة الاراضي الزراعية ولذلك لا يمكن صاحب العقار أن يطلب ممراً لأجل استعماله في حاجات صناعية أو منزلية أو للزخرفة» .

(محكمة استئناف لبنان الشمالي المدنية رقم القرار ١١٧ تاريخ ٢٧ ايلول ١٩٥٠ ـ الرئيس عسيران المستشاران فيليبيدس وداغر ـ حاتم جزء ١٠ ص ٤٠ رقم ٢) .

حق مرور ـ يعود لقضاء الأساس بأن يعين الممر الأقل ضرراً بالاستناد الى تقرير الخبير بما له من سلطان بالتقدير ولا معقب للمحكمة العليا عليه

«حيث إن القرار المطعون فيه لم يخالف أحكام الفقرة الثانية من المادة ٧٥ ملكية عقارية ولم يخطئ في تفسيرها وفي تطبيقها، وهو أورد حرفياً : «وحيث إن المحكمة ترى الأخذ بما ورد في تقرير الخبير المهندس ... لجهة تحديد الممر خاصة وأن هذا الممر أعطي من ناحية فضلة غير صالحة للبناء من العقار رقم ٣٥٧ ومن ناحية الجزء النافر والضيق من العقار رقم ٣٥٦ ...»

«وحيث إن القرار المطعون فيه لم يأت فاقداً لاساسه القانوني، إذ جاءت أسبابه الواقعية كافية وواضحة لاسناد الحل القانوني المقرر فيه ويعود لقضاء الأساس بأن يعين الممر الأقل ضرراً بالاستناد الى تقرير الخبير بما له من سلطان في التقدير، وهذا ما فعله ولا معقب لمحكمة التمييز عليه من هذه الناحية» .

«وحيث إنه يقتضي رد المراجعة التمييزية أساساً لوقوعها في غير محلها القانوني» .

«لهذه الأسباب ووفقاً لتقرير حضرة الرئيس المقرر، تقرر المحكمة بالاجماع قبول التمييز شكلاً، ورده أساساً، وإبرام القرار المميز...»

(قرار رقم ٢٠٠٠/١١، تاريخ ٢٠٠٠/٢/١ ـ تمييز مدني، غرفة ثانية، الرئيس طارق زيادة، والمستشاران سامي عبد الله، وجورج بديع كرم ـ كساندر ٢ ـ ٢٠٠٠ ق ١٥٦) .

أنواع المرور - إنعكاسها على إستعمال الحق

«إذا كان تحديد حق المرور بنوع معين لا يجيز لصاحب الحق هذا أن يغير هذه النوعية، كأن يكون حق المرور بواسطة الرجْل فقط فيقتني صاحبه سيارة ويسعى للمرور بواسطتها على الطريق، فإن الأمر يكون على عكس ذلك عندما تكون الطريق ملكاً مشتركاً فلأصحاب هذا الملك المشترك أن يستعملوا حقهم بالمرور على إختلاف أنواعه، شريطة أن لا يحول إستعمال الواحد منهم لحقه دون إستعمال الشركاء الآخرين لذات الحق» . (تمييز مدنية ١٩٥٤/١/٩ - باز ١٩٥٤ : ١٥٧ - خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين - ١ - صفحة ٧٢، رقم ٦٣) .

مرور - دعوى تصرفية

«إن حق المرور هو من الحقوق العينية والدعوى بشأنه لا تعتبر دعوى تصرفية وبالتالي مردودة بسبب إقامتها بعد إنقضاء سنة على حصول التعرض لحق المرور» . (محكمة التمييز المدنية، رقم القرار ١٠٢ تاريخ ٣١ تشرين الأول سنة ١٩٥٥ - دعوى السكاف / الخوري - الرئيس سيوفي، والمستشاران بستاني ومخزومي - حاتم جزء ٢٥، صفحة ٣٥، رقم ٣) .

حق مرور - إثباته بالبينة الشخصية

«إن حق المرور جائز إثباته بجميع طرق الاثبات ومنها البينة الشخصية» (محكمة التمييز المدنية الثالثة، قرار إعدادي رقم ٣٩ تاريخ ٢٩ إيار سنة ١٩٦٣ - دعوى عبد الله - عبد الله - الرئيس جريج والمستشاران محمصاني ولطفي - حاتم جزء ٥٦، صفحة ٤٤، رقم ١).

عقار محاط من جميع جهاته - طلب حق مرور

«لا تطبق المادة ٧٤ من القرار ٣٣٣٩ إلا عندما يكون العقار بكامله الذي يشكل وحدة عقارية، محاطاً غير متصل بالطريق العام، وليس جزءاً منه، ولا يؤثر على ذلك صعوبة الوصول الى هذا الجزء لأن على المالك أن يتدبر أمره بالوصول إليه من باقي أجزاء عقاره

المتصل بالطريق العام» . (محكمة إستئناف البقاع المدنية رقم الأساس ١٣٠ تاريخ ٦ تموز ١٩٦٢ ـ دعوى صدقة ـ المعلوف ـ الرئيس فران ـ والمستشاران مفنية وقزي ـ حاتم جزء ٥١ صفحة ٣١ رقم ٣) .

حق ارتفاق بالمرور ـ المادة ٧٤ من قانون الملكية ـ اتصال بالطريق العام بممر صعب وطويل ـ مرور على عقار الجار .

من الثابت من تقرير الخبراء ومن الكشف الحسي الذي قام به القاضي البدائي ان عقار المستأنف عليه يتصل بالطريق العام بطريق حافر طويل لا يزيد عرضه عن المتر الواحد وقد ركزت عواميد كهرباء تجعل الجزء الصالح منه للمرور عند كل عامود لا يجاوز العشرين سنتم وان طول الممر هذا على شكله المذكور أعلاه بين عقار المستأنف عليه والطريق الرئيسي العام هو اربعماية متر ويتصل هذا الممر في نهايته بحافة من الباطون تفصله عن الطريق العام يبلغ ارتفاعها ما يقارب الثلاثة متار لأن مستوى الطريق العام ارفع من مستوى الممر بهذه النسبة .

ان هذه المحكمة ترى والحال ما تقدم ان عقار المستأنف عليه لا يتصل بالطريق العام بمنفذ يصلح للوصول اليه واستعماله ان لغاية البناء أو لغاية الزراعة مع العلم بأن العقار المذكور اصبح ضمن منطقة مبنية او معدة للبناء كما يتبين من تقرير الخبير البدائي، فتكون شروط المادة ٧٤ من قانون الملكية متوفرة في القضية الحاضرة ويقتضي اعطاء عقار المدعي حقاً بالمرور على عقار جاره .

(محكمة استئناف جبل لبنان الاولى ـ قرار اعدادي ـ تاريخ ١٩٦٩/١١/٢٨ .

دعوى خير الله/جبر .

الرئيس حداد والمستشارن عويدات وحنين ـ حاتم جزء ١٤٧، صفحة ٢٧ وما يليها) .

تعليق :

يبدو ان هذا القرار توسع في تفسير احكام المادة ٧٤ ملكية عقارية . فالنص الاصلي الفرنسي للمادة ٧٤ يبقى اكثر دقة من الترجمة وهو التالي :

Le propriétaire dont le fond est enclavé et qui n'a sur la voie publique aucune issue, peut réclamer un passage su les fonds voisins à charger de payer une indemnité poportionnelle au dommage qu'il peut occasionner .

Le même droit est reconnu au propriétaire qui n'aura qu'une issue pour l'exploitation, soit, agricole, soit industrielle de sa propriété.

١) يتضح من النص انه يتناول حالين مستقلتين تماماً يحق فيهما للمالك ان يطلب ممراً على العقار المجاور :

الحالة الأولى : هي وجود عقار محاط تماماً من كل جانب وليس له أي منفذ على الطريق العام . فالشرط الاساسي لهذه الحالة اذن هو عدم وجود أي منفذ للعقار على الطريق العام .

الحالة الثانية : هي وجود منفذ غير كافٍ لاستثمار العقار زراعياً ام صناعياً .

وهذ التفسير واضح في اجتهاد محكمة التمييز اللبنانية : (تمييز - الغرفة الثانية - قرار رقم ٥٦ تاريخ ٩٥٩/٤/٦ – باز الجزء السابع – صفحة ١٤٢ و١٤٣) - (تمييز – الغرفة الثالثة – قرار رقم ٨ تاريخ ٧٠/٥/٢٢ - العدل ١٩٧٠ - العدد الثالث – صفحة ٥١٠) – (المحامي ١٩٧١ صفحة ٨٤) .

٢) ان المحكمة الاستئنافية مزجت بين الحالتين المنصوص عليهما في المادة ٧٤ في حين انه يقتضي اخذ نوعية الممر المطلوب في استحضار الدعوى بعين الاعتبار وكذلك حاجة العقار المستفيد من

الارتفاق المطلوب . وهذا التفريق درجت عليه محكمة التميز باستمرار . وفي الحالة الحاضرة طلب المدعي الحصول على حق عادي بالمرور ولم يطلب اعطاءه ممراً يمكنه من استثمار عقاره زراعياً ام صناعياً .

٣) ان بعض الاجتهاد اللبناني والفرنسي لا يعتبر العقار محاطاً في حال اتصاله بالطريق العام بواسطة ممر يحتاج لبعض الاصلاحات ليصبح سالكاً أو أن أطول من الممر المطلوب .

(محكمة استئناف لبنان الجنوبي - رقم الدعوى ٥٨ تاريخ الحكم ٢٧ تموز ١٩٥٠ - حاتم - الجزء الثامن - صفحة ٣٤) (يراجع ايضا مؤلف حقوق الارتفاق للاستاذين ميشال خوري وشاهين حاتم صفحة ٨٠) .

No 549 - Il ne suffit pas pour que le propriétaire du fonds obtienne un passage sur les héritages voisins que ce passage soit incommode .

No 577 - Ni la longueur, ni la difficulté du chemin que l'acquéreur doit parcourir ne sont des moyens de droit pour grever le fonds du voisin d'une servitude qu'il ne doit pas .
(Dalloz Rép. prat. V° Servitudes) .

٤) ان الملكية بوجه عام هي في «حمى القانون» كما نصت على ذلك المادة ١٥ من الدستور اللبناني . والارتفاقات العقارية تشكل بحد ذاتها انقاصاً لحقوق الملكية وهي محددة حصراً في القانون . ولذلك فإنه لا يمكن تفسير النصوص القانونية المتعلقة بها الا بصورة حصرية والعكس يؤدي الى التعدي على حقوق الملكية المطلقة .

المحامي
بطرس عيسى

١. حق مرور ـ عقار محاط ـ اعتماد الممر الأقصر مسافة والموقع الذي يكون فتحه فيه أقل ضرراً لصاحب الأرض التي يعتمد فيها .

صفة ـ إدعاء من قبل مالك العقار المسجل على اسمه في السجل العقاري ـ بيع العقار بموجب عقد بيع ـ إن صفة الادعاء تبقى لمالك العقار المسجل على اسمه طالما لم تتم عملية تنفيذ العقد في السجل العقاري .

في الصفة : حيث أن المستأنف عليه قدم دعواه مستنداً الى كونه مالكاً للعقار /٢٠١/ ... وفق ما أثبته بالقيود العقارية المدرجة في الافادة العقارية التي أبرزها .

وينازع المستأنفون في صفته للادعاء مدلين بأنه باع العقار المذكور من السيد الذي وقع لهم تنازلاً، عن أي قرار قضائي قد يصدر في موضوع الدعوى الراهنة، وبأنه يقتضي إدخال هذا الأخير في الدعوى لضمان تنفيذ إلتزاماته تجاههم .

حيث بمقتضى المادة /٣٩٣/ م.ع. والمادة /١١/ من القرار رقم ١٨٨ لا يكون للبيع وللالتزامات الرامية الى إنشاء حق عيني عقاري أية مفاعيل حتى بين المتعاقدين، إلا من تاريخ تسجيلها في السجل العقاري، مما يعني أن العبرة تكون فقط للقيود المدرجة في هذا السجل،

حيث طالما أن القيود العقارية تثبت أن ملكية العقار /٢٠١/ لا زالت مسجلة باسم المستأنف عليه ... دون سواه فيكون صاحب صفة الادعاء .

حيث طالما لم يثبت من مندرجات القيود العقارية ان عقد البيع، الذي يتمسك به المستأنفون للادلاء بعدم صفة المستأنف عليه والمعقود

لمصلحة السيد ... قد جرى إنفاذه في الدوائر العقارية عن طريق تسجيله ونقل الملكية على اسم هذا الأخير فلا يعود من الممكن التذرع بصك التنازل بوجه المستأنف عليه الثابتة ملكيته باعتبار أنه لا يتضمن سوى الزام شخصي ممن ليس مالكاً بحسب القيود العقارية،

حيث تأسيساً على ما تقدم يكون المستأنف عليه صاحب صفة للادعاء، الأمر الذي يقتضي معه رد الأقوال والأسباب المعاكسة المدلى بها من المستأنفين .

حيث يترتب على هذا الأمر رد مطالبة المستأنفين بإدخال ... لضمان تنفيذ إلتزاماته، وبتحليف المستأنف عليه اليمين الحاسمة حول واقعة بيع العقار /٢٠١/ من السيد ... وذلك لعدم الجدوى ولعدم القانونية،

في الأسباب الاستئنافية الأخرى :

١. حيث أن مطالبة المستأنفة ... بفسخ الحكم المستأنف لمخالفته المادة /٥٣٧ فقرتها ما قبل الأخيرة/ أ.م.م. ذلك أنه أغفل الفصل في ما أثارته حول وجود حق مرور عبر العقار /١٩٥/ والعقار /١٩٨/ ...، حسبما تقول، هي مطالبة مستوجبة الرد، ذلك أن الحكم المذكور بعد أن حدد وقرر الممر الأنسب بالاستناد الى التوضيحات التي ذكرها الخبير في تقريره، وقضائه بترتيب حق المرور للعقار /٢٠١/ عبر العقارين /٢٠٢ و ٢٦٢/، قضى برد طلب المستأنفة المذكورة المتعلق بالعقارين /١٩٥ و ١٩٨/ وبرد طلب إدخال مالكي هذين العقارين الأخيرين .

٢. حيث أن المستأنفين يدلون في مواجهة مطالبة المستأنف عليه بإعطائه حق مرور يربط عقاره بالطريق العام، بوجوب منحه هذا الحق عبر العقار /١٩٨/ ... وضمن مساحة صغيرة من العقار /٢٦٢/ الفنار، أي وفقاً للإقتراح الثاني المعطى من الخبير، مدلين بأنه الأقل ضرراً، ويطالبون بإدخال مالكي العقار /١٩٨/ .

حيث من اجل منح حق مرور لصاحب الأرض المحاطة فرضت المادة /٧٥/ من القرار رقم ٣٣٣٩ في كل من فقرتيها وجوب مراعاة شرطين لدى منح هذا الحق وهما :

- اعتماد الممر الأقصر مسافة (فقرة أولى) .

- تحديد الممر في الموقع الذي يكون فتحه فيه أقل ضرراً لصاحب الأرض التي يعتمد فيها (فقرة ثانية) .

حيث بعد أن اقترح الخبير ... احتمالات ثلاثة يمكن بواسطتها منح حق مرور الى عقار المستأنف عليه، لجأ الى استبعاد الاقتراح الأول لما يستتبعه تنفيذه من أضرار بالعقارات المجاورة، موضحاً للمحكمة أنه يمكن اعتماد أحد الاقتراحين الآخرين وفق ما تجده مناسباً،

حيث بالعودة الى التوضيحات التي وضعها الخبير في كل من اقتراحيه الثاني والثالث الى الخريطة العائدة لكل من هذين الاقتراحين، يتبين ان الاقتراح الثالث هو الأكثر توافقاً مع الشرطين المنصوص عليهما في المادة /٧٥/ من القرار رقم /٣٩٣٣/ والمومأ اليهما آنفاً،

حيث يتضح من المعطيات المشار اليها (تقرير الخبير والخرائط المرفقة به) أن حق المرور المقترح في الاقتراح الثالث هو الأقصر مسافة والأقل ضرراً، خصوصاً وأنه لا يصيب العقارين /٢٠٢ و ٢٦٢/ ... إلا في طرفيهما الواقعين ضمن النقطة المحددة للتراجعات كما أوضحه الخبير في تقريره .

حيث ترى المحكمة في ضوء ما تقدم، ان الاقتراح الثالث هو الأنسب لاعتماده كحق للمرور من الطريق العام الى عقار المستأنف عليه، وان ما توصل اليه الحكم المستأنف لهذه الجهة مستوجب التصديق،

حيث تبعاً لتصديق النتيجة التي توصل اليها الحكم المستأنف يقتضي رد سائر اقوال المستأنفين بما فيها مطالبتهم بتمرير حق المرور عبر العقار /١٩٥/ أو عبر العقار /١٩٨/ وبإدخال مالكي هذا العقار الأخير في المحاكمة .

كما يقتضي رد أقوالهم حول الكلفة الباهظة التي قالوا بأنها ستترتب نتيجة اعتماد الاقتراح الثالث باعتبار ان هذه التكاليف، على افتراض صحتها وحصولها لن تكون الا على عاتق المستأنف عليه وحده،

٣. حيث أن المستأنفين يطلبون بصورة استطرادية، في حال تقرر اعتماد حق المرور عند طرفي العقارين /٢٠٢/ و /٢٦٢/ وفقاً للاقتراح الثالث بتعديل قيمة التعويض بما يتناسب مع الأضرار اللاحقة بهم، وبرفع هذه القيمة بعد تخمين سعر المتر المربع الواحد بمبلغ /٥٠٠/ د.أ. على أقل تعديل،

حيث أن اقوال المستأنفين حول ما ذكروه من أضرار صرحوا بأنها سوف تلحق بعقاريهم نتيجة تمرير حق المرور عبر حدودهما بقيت غير جدية في ضوء تقرير الخبير، الذي لو اتضح له وجود مثل هذه الأضرار، لكان ذكرها مثلما فعل بالنسبة لاقتراحه الأول، ولما كان اقترح على المحكمة امكانية اختيار الاقتراح الثالث،

حيث أن مطالبة المستأنفين بزيادة قيمة التعويض، ومطالبة المستأنف عليه بتخفيضه، وذلك تبعاً للأسعار الرائجة التي أدلى بها كل منهما مستوجبة الرد في ضوء اخذ الخبير بعين الاعتبار الأسعار الرائجة في موقع العقارات وتخمينه السعر البيعي للمتر المربع الواحد فيها، وفي ضوء اعتماد المحكمة لهذا السعر وفقاً لما هو محدد من الخبير دون أي تخفيض أو زيادة .

حيث تبعاً لذلك يكون التعويض المقدر من المحكمة الابتدائية لكل من العقارين /٢٠٢/ و ٢٦٢/ مستوجباً التصديق فيؤخذ به .

حيث يقتضي رد كل ما زاد أو خالف ...

(قرار رقم ٩٨/٤٠٦، تاريخ ١٩٩٨/٦/٢٥، استئناف جبل لبنان، الغرفة الرابعة، الرئيس الياس بو ناصيف، المستشاران رجا خوري ومنير عبد الله - كساندر ٦ - ١٩٩٨ - ق ٦٩٦ - ٦٩٧)

حق مرور

١. حق مرور - المادة ٧٤ من القانون ٣٣٣٩ تشترط أن يكون العقار المطلوب حق المرور له مقابل دفع تعويض محاطاً من كل جانب ولا منفذ له الى الطريق العمومية .

ان عدول المدعي عن استعمال الممر المؤقت لعقاره يجعل هذا العقار عقاراً محاطاً من كل الجوانب ومحبوساً عن الطريق العام .

في الأساس :

عن سببي التمييز الأول والثاني :

حيث ان المادة ٧٤ من قانون الملكية العقارية ٣٣٣٩ تشترط أن يكون العقار المطلوب حق مرور له مقابل دفع تعويض محاطاً من كل جانب ولا منفذ له الى الطريق العمومية،

وحيث أن وضعية هكذا عقار تختلف لجهة اثبات تواجد الاحاطة وتعذر النفاذ عن وضعية العقار المنتفع بالمرور على عقار آخر بموجب قيود السجل العقاري، ففي الحالة الأولى تستقصي المحكمة مادياً عن توفر الاحاطة وتعذر النفاذ الى الطريق العام، اما في الحالة الثانية فتعتبر الاحاطة وتعذر النفاذ متوفرتان من خلال القيد في السجل العقاري بانتفاع العقار بحق المرور على العقار الآخر وارتفاق هذا

العقار بالمرور لمصلحة العقار الأول حتى ولو كان العقار يمر أيضاً بصورة مؤقتة من خلال ممر ما غير مسجل ولا يتسم بطابع الالزام القانوني، اذ العبرة هي للقيود الرسمية التي تثبت الارتفاق بالمرور وان هذا الارتفاق ما زال قائماً ومدوناً على صحيفة العقار المرتفق وطالما ان مالك هذا العقار المرتفق بالمرور عليه لم يطلب تطبيق المادة ٣٣٣٩/٩٠ التي تنص على ترقين الارتفاق عندما يصبح دون جدوى،

وحيث ان القرار المميز اورد انه يتبين من مراجعة الافادة العقارية العائدة للعقار رقم ٩٤٢ ... بأن هذا العقار منتفع بالمرور على العقار ٩٣٨ ... وان هذا الأخير مرتفق بالمرور للعقارين ٩٤١ و ٩٤٢ ... وانه وان كان العقار ٩٤٢ يمر عبر العقار ٢٥٣ وبطريق التسامح فهو غير مرتفق بالمرور عليه، وبالتالي فالعقار ٩٤٢ هو محبوس ومحاط له حق ارتفاق بالمرور عبر العقار ٩٣٨،

وحيث أن القرار المميز قضى في الأساس بتصديق الحكم الابتدائي بكافة بنوده وجهاته فيكون قد تبنى الاسباب القانونية الواردة في الحكم الابتدائي وقد أورد هذا الحكم بأنه لم يثبت ان المدعي استبدل هذا الممر بذاك القيد له على صحيفة عقار الجهة المدعى عليها فتكون مطالبته بتنفيذ القيود الواردة لمصلحته غير متعارضة مع مصلحة مالك العقار ٩٣٨ المرتفق بالمرور وتؤلف في الوقت ذاته ممارسة لحق مكرس له بالقيود وان عدول المدعي عن استعمال الممر المؤقت لعقاره يجعل من هذا العقار عقاراً محاطاً من كل الجوانب ومحبوساً عن الطريق العام بالعقار رقم ٩٣٨،

وحيث أن القرار المميز باقرار انحباس العقار رقم ٩٤٢ ... واقراره حق المرور لمصلحة العقار المشار اليه على العقار رقم ٩٣٨ لا يكون قد خالف المادة ٧٤ من قانون الملكية العقارية ٣٣٣٩ ويقتضي رد السببين التمييزيين الأول والثاني .

عن السبب التمييزي الثالث :

حيث ان ما أوردته المميزة تحت هـذا السـبب يشـكل خليطـاً مـن الواقع والقانون لأنه يرمي الى اعادة تقديـر الوقـائع الأمـر الـذي يخـرج عن رقابة محكمة التمييز فيقتضي رده .

عن السبب التمييزي الرابع :

حيث أن ما أوردته المميزة تحت هذا السبب لا يندرج تحـت بنـد مخالفة المادة ٧٤ من قانون الملكية العقارية لأن هذه المادة تنـص علـى التعويض ولا تضع أسساً لبنود هذا التعويـض، بـل كـان يجـب أن يـرد تحت بند الخطأ فـي تفسـير المـادة ٧٤ لجهـة التعويـض وتطبيقهـا علـى الدعوى الحاضرة، لأن القرار المطعون فيـه راعـى المـادة ٧٤ بـاقراره التعويض، اما الأخذ عليه بأنه قصـر التعويـض علـى الامتـار موضـوع حق المرور دون التدني في قيمة العقار فانه يندرج تحت بند الخطأ فـي تفسير القانون،

وحيث أن المميز لـم يـدرج سـبب النقـض فـي اطـاره الصحيـح فيقتضي رده أما ايراد المميزة تفصيلاً للضرر الحال بها من جراء عـدم اشتمال التعويـض علـى تدنـي قيمـة العقـار النـاجم عـن انخفـاض عـامل الاستثمار بسبب انخفـاض المسـاحة الصالحـة للبنـاء فيشـكل خليطـاً مـن الواقع والقانون لأنه يندرج في اطـار اعـادة تقديـر الوقـائع الأمـر الـذي يخرج عن رقابة محكمة التمييز ولا يصح سبباً للنقض .

عن السبب التمييزي الخامس :

حيث أن المميزة لم تورد ولم تبين المطالب التي تدعي ان القرار المميز اغفلها،

وحيث فضلاً عن ذلك فإن القرار المميز رد الاستئنافين واحدهما المقدم من المستأنفة المميزة وصدق الحكم الابتدائي فيكون فيما قضى به قد بـت فـي متنـه وفـي متـن الحكـم الابتدائـي بجميـع مطـالب المسـتأنفة فيقتضي رد السبب التمييزي المثار،

وحيث يقتضي تبعاً لكل ما تقدم رد المراجعة التمييزية في الأساس دون الحاجة الى بحث طلب وقف التنفيذ لانتفاء موضوعه ...

(قرار رقم ٩٨/٢٢، تاريخ ١٩٩٨/٣/٢٤، تمييز مدني، غرفة ثانية، الرئيس طارق زيادة، المستشاران سامي عبد الله وجورج بديع كرم - كساندر ٣ - ١٩٩٨ ق ٢٥٩ - ٢٦٠) .

حق مرور

١. حق مرور - وجود ممر للعقار، ليس لصاحبه الحق في طلب ممر آخر له، ان طول الممر ووجود صعوبات وعوائق لا تبرر المطلب بممر جديد الا في حال تعذر ازالة العوائق وتذليل الصعوبات، او كانت الاعمال والنفقات اللازمة على درجة كبيرة من الجسامة تفوق اعطاء الحق بممر جديد، أو كانت الأضرار التي ستنجم عن اعطاء الحق بممر جديد، أو كانت الاضرار التي ستنجم عنها لا تتناسب مع الضرر الذي سينجم عن اعطاء هذا العقار ممراً جديداً

حيث أن المستأنفة تطلب فسخ الحكم الابتدائي لمخالفته أحكام المادتين ٧٤ و ٧٥/ ملكية عقارية من جهة بسبب انتفاء شرط انحباس عقار المستأنف عليه المدعي مع وجود الطريق التي تؤمن اتصاله بالطريق العام، ومن جهة ثانية لانتفاء شرط اعداد العقار للاستثمار الزراعي أو الصناعي حتى يكون له الحق بمرور اضافي،

وحيث أنه ثبت من تقارير الخبراء بداية ومن تقرير الخبير ... استئنافاً وخريطة موقع العقارين موضوع النزاع والعقارات المحيطة ان العقار ١٠١٩ ... هو عقار للبناء استنادا الى مساحته وموقعه في منطقة سكنية وأنه ليس عقاراً محبوساً لوجود طريق رجل من الجهة الشرقية له تمر بين عقارات مبنية تصله بالطريق العام بواسطة درج فيها وهي بسبب وضعها الحالي وعرضها غير صالحة لمرور السيارات إنما يمكن توسيعها باقتطاع بعض اجزاء ملاصقة من العقارات القائمة بينها،

وحيث أنه يستفاد من نص المادة ٧٤/ ملكية عقارية ان الغاية من اعطاء حق بالمرور للعقار المحبوس هي لتأمين الانتفاع به على الوجه المألوف، وهو يختلف حسب نوع الاستعمال او الاستغلال المعد له العقار ويخضع لمقتضياته حسبما يكون زراعياً أو صناعياً أو للسكن، وأنه من أجل ذلك واذا كان هناك ممر غير مألوف لتحقيق الغاية المشار اليها فإنه يكون لصاحب هذا العقار الحق نفسه العائد لصاحب العقار المحبوس كلياً،

وحيث أنه من جهة اذا كان اعطاء الحق في الممر القانوني يتوقف على الحاجة في الانتفاع بالعقار المحبوس أو العقار الذي يعتبر بمثابة المحبوس، فإن ذلك يستتبع القول بأن أي تعديل في طريقة الانتفاع يستوجب تعديلاً في ذلك الحق ان زيادة أو نقصاناً أو الغاء أو استبدالا بمعزل عن السبب في التعديل الحاصل سواء كان ناجماً عن ارادة المالك طالما أنه لا يمكن تنفيذها طالما أنه ليس متعسفاً أو مخالفاً في فعله أم ناجماً عن تطور الحياة الاجتماعية والعمرانية والصناعية والزراعية،

وحيث أنه من جهة مقابلة واذا كان وجود ممر العقار يحول دون حق صاحبه في طلب ممر آخر فإنه يقتضي في الممر القائم ان يؤمن الاستثمار الذي يعده المالك لعقاره وان مجرد طول هذا الممر او وجود بعض الصعوبات أو العوائق فيه لا تبرر وحدها المطالبة بممر جديد لأنه يقتضي في هذه الحالة المطالبة بازالة هذه العوائق وتذليل الصعوبات حتى اذا كان ذلك متعذراً أو كانت الأعمال والنفقات اللازمة على درجة كبيرة من الجسامة تفوق اعطاء الحق بممر جديد، أو كانت الاضرار التي ستنجم عنها لا تتناسب مع الضرر الذي سينجم عن اعطاء هذا العقار ممراً جديداً، وانه يقتضي عندها اجابة الطلب بممر جديد،

وحيث أنه تأسيساً على ما جاء في تقارير الخبراء بالنسبة للممر الحالي والممر المطلوب وحتى تتمكن المحكمة من اجراء المفاضلة

واختيار الحل المناسب على ضوء ان العبرة ليست لرغبة صاحب العقار المعني بالمرور، عمدت اصدار قرارها تاريخ ١٩٩٧/٦/٥ بادخال مالكي العقارات التي يمر بينها الممر الحالي والمقترح توسيعه على حسابها وذلك لبيان موافقتهم وسماع أقوالهم ليبنى على الشيء مقتضاه، الا ان المستأنف عليه في لائحته الأخيرة والوحيدة التي تلت هذا القرار قد طلب الرجوع عنه لوجوب تطبيق المادة ٧٦/ ملكية عقارية لأن العقارين ١٠١٩ و ١٠٢٠/ ... مفرزان عن العقار ٧٢٣ واستطراداً فصل الدعوى بحالتها الحاضرة،

وحيت أن المستأنف عليه ـ المدعي بداية ـ بطلباته اعلاه يكون قد قيد المحكمة في ممارسة حقها في اختيار الممر المناسب لعقاره رقم ١٠١٩/ ... مما اصبح معه لزاماً على المحكمة استناداً الى موقف المستأنفة المدعى عليها برد الدعوى، وعملاً بنص المادة ٣٧٠/ محاكمات مدنية، وان تفصل بالنزاع على ضوء الطلبات المشار اليها،

وحيث أنه يستفاد من نص المادة ٧٦/ ملكية عقارية التي يطلب المستأنف عليه بوجوب تطبيقها انها اشترطت كي يكونٍ لقسم مفرز حق أفضلية بالمرور على القسم الآخر من العقار نفسه بدلاً من المرور على العقارات الأخرى المجاورة ان يكون القسم المطلوب له حق المرور محبوساً أيضاً عن الطريق العام، اما اذا كان غير محبوس فانه تطبق بشأنه عندها الحلول نفسها اعلاه بشأن تطبيق المادة ٧٤/ منه .

وحيث أنه إضافة الى ما تقدم فإنه يتبين من تقرير الخبير ... وصور المستندات المرفقة به لا سيما خرائط موقع العقارين موضوع النزاع والعقارات المجاورة وكيفية اتصالها بالطرقات العامة، أنه اضافة الى المرور المقترح توسيعه من قبل الخبيرين ... بداية ولم يذكره الخبير ... هناك مرور آخر في الجهة الشرقية نفسها للعقار ١٠١٩/ ... يتجه شمالاً على حدود العقار رقم ٧٢٣ ويلتقي عند زاويته ليتجه غرباً ويتصل بالطريق العام،

وحيث أنه مع انتفاء حالة الانحباس للعقار ١٠١٩/ ... لوجود الممرين المشار اليهما واستناداً الى موقف المستأنف عليه المقيد لهذه المحكمة على ضوء موقف المستأنفة برد الدعوى، فإن المحكمة تخلص الى القول بانتفاء الحق بطلب المرور على العقار ١٠٢٠/ ... في الحالة الراهنة، وان الحكم الابتدائي الذي خلص الى خلاف ذلك يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما يقتضي معه فسخه ونشر الدعوى ورؤيتها انتقالاً والحكم مجدداً برد الدعوى استناداً للأسباب والعلل نفسها المدرجة أعلاه،

وحيث أنه لم يعد من حاجة لمناقشة ما زاد أو خالف عما تقدم...
(قرار رقم ٩٨/٨٧، تاريخ ١٩٩٨/٤/٣٠، استئناف جبل لبنان، الغرفة الثالثة، الرئيس محمد حمادة، المستشاران سمير مطر وفلاديمير الفرزلي - كساندر ٤ - ١٩٩٨ ق ٤٥٠ - ٤٥١) .

حق المرور - مشيئة رب العائلة - يجب على الشاري تسجيل حقه في السجل العقاري - لا يجوز للمالك طلب ممر في العقار الملاصق إذا قام هو بسد المنفذ

«إذا كان للمالك، عقاران جعل لأحدهما ممراً على الآخر، ثم باع العقار الذي يستفيد من هذا الممر، فعلى المشتري إذا كان يرغب في الاستفادة من الممر المذكور أن يسجل حقه به في السجل العقاري، لأنه ليس في القانون اللبناني نصوص تمكن من إعتبار مشيئة رب العائلة مصدراً لحقوق الارتفاق، وهذا ما قررته محكمة توحيد الاجتهاد بقرارها الصادر بتاريخ ١٩٤٦/١/٢٩ (راجع كتاب حقوق الارتفاق تأليف الاستاذين ميشال خوري وشاهين حاتم ص ٢٧١)» .

«بمقتضى المادة ٧٤ من القرار ٣٣٣٩ لا يمكن لمالك عقار أن يطلب ممراً في العقار المجاور إلا إذا توفر الشرطان التاليان (١) يجب أن لا يكون للعقار منفذ الى الطريق العام، (٢) يجب أن يكون إقصاء العقار ناجماً عن سبب خارج عن إرادة المالك . وعلى هذا لا يجوز للمالك طلب الممر إذا أقام بناء سد فيه المنفذ الذي كان يصل أرضه

بالطريق (راجع التشريع العقاري للدكتور مأمون الكزبري ج أول ص ٢١٨ وشرح قانون الملكية العقارية للأستاذ زهدي يكن ص ٥٢٥)» .

(القاضي المنفرد المدني في بيروت ـ القسم العقاري ـ الرئيس حسين حمدان ـ حكم رقم ١١١٤ تاريخ ١٩٦٨/٤/١١ ـ حاتم جزء ١٠٠، صفحة ٢٩، رقم ٢) .

حق مرور ـ إكتسابه بالتصرف

«إن محكمة الإستئناف أسندت حق المميز عليهم في المرور الى المادة ٢٥٧ من القرار ٣٣٣٩ معتبرة أن حق المرور هو حق عيني يكتسب بالتصرف، وان التصرف المستجمع الصفات اللازمة لاكتساب الحق، يشكل مستنداً قانونياً لاحقاق الحق، فلا تكون محكمة الإستئناف خالفت القانون أو أخطأت في تطبيقه» . (محكمة التمييز المدنية الثانية، قرار رقم ٤٦، تاريخ ١٩٦٧/٥/٥ ـ الرئيس ابو حيدر والمستشاران لطفي وحداد ـ حاتم جزء ٧٣، صفحة ٤٤، رقم ٢) .

مرور ـ طلب ترقين حق المرور لأنه أصبح دون جدوى بعد شق طريق متاخم للعقار المنتفع بهذا الحق ـ نقص في المنفعة

«تنص المادة ٩٠ من القرار ٣٣٣٩ على أنه يحق للقاضي أن يأمر بالترقين إذا كان الارتفاق دون جدوى . ويكون الارتفاق دون جدوى عندما تنعدم الفائدة منه بحيث يصبح وجوده وعدم وجوده سواء . إن الفائدة من حق الارتفاق بالمرور لا تنعدم بمجرد شق طريق عام متاخم للعقار المرتفق بهذا الحق بل إن قاضي الموضوع هو الذي يقدر هذه الفائدة أو إنعدامها بالاستناد الى واقع كل قضية وظروفها» .

«وقد تبين من الكشف الحسي أن صاحب حق المرور يستعمله للوصول الى طريق خاص يؤدي الى بيت أحد أنسبائه وان الطريق العام منخفض عن العقار المنتفع بحق المرور، ولا يؤمن لمالكي هذا العقار المنفعة ذاتها التي يجنونها من الانتفاع بالمرور على العقار المرتفق به . فالنقص في المنفعة ذاتها من حق المرور على العقار المرتفق به يؤدي الى نقص في جدوى هذا الحق لا إلى إنعدامها، لأن

النقص في الجدوى من حق الارتفاق بالمرور لا يعني إنتفاءها . وبقاؤها من شأنه أن يبقي على هذا الحق الذي يؤمنها (محكمة إستئناف البقاع المدنية ـ قرار رقم ٢٢٠، تاريخ ١٩٦٥/١٢/١٠ النشرة القضائية ص ١٠٤٨) .

«إن المحكمة لا ترى أن حق المرور المقرر على العقار المرتفق به أصبح دون جدوى بعد شق الطريق العام الجديد ويقتضي رد طلب الترقين» . (القاضي المنفرد المدني في بيروت ــ القسم العقاري ــ الرئيس حسين حمدان ــ حكم رقم ٢٣٩٥ تاريخ ١٩٦٧/١١/٢٠ ـ حاتم جزء ١٠٤، صفحة ٣٦، رقم ٢) .

حق المرور ـ فرز العقار المرتفق به ـ حصر حق المرور في عقار واحد

«عندما يفرز العقار المرتفق به بحق المرور، إلى إقسامٍ عديدة، فلا يجوز لصاحب العقار المنتفع بحق المرور، أن يطلب ممراً في كل العقارات المفرزة، بحجة أن حقه تدوّن على صحيفة جميع هذه العقارات . لأنه عندما جرى إفراز العقار المرتفق به الى ثلاثة أقسام دوّنت إشارة المرور على كل قسم من الأقسام الثلاثة في حين أنه كان يتعين تدوينها فقط على عقار واحد من العقارات المفرزة عن العقار الأساسي لأن العبرة في الأمر هي لتأمين حق المرور ولأنه إذا تأمن المرور على أحد الأقسام المفرزة فلا يبقيٍ من داع لابقاء إشارته مدونة على صحيفة الأقسام الأخرى، خصوصاً وأن حق الارتفاق كان ينفذ على قسم معين من العقار المرتفق به دون باقي الأقسام، فلا يجوز أن يرهق باقي الأقسام من العقار بل يجب أن ينحصر تنفيذه في القسم الذي حدد وعين له» .

«فالمادة ٨٨ من القرار ٣٣٣٩ نصت على أنه إذا جـزّئ العقار المرتفق يبقى حق الارتفاق لكل جزء من أجزائه وهذا المبدأ المطبق في وضع العقار المرتفق المجزأ، لا يمكن تطبيقه في وضع العقار المرتفق به، إذ إنه في حال إفراز العقار المرتفق به تؤمن حقوق العقار المرتفق

بصورة تامة من حيث المرور بمجرد تأمين هذا المرور عبر قسم من الأقسام المفرزة . فضلاً عن أن المادة ٨٨ المشار إليها، وإن أبقت حق الارتفاق لكل جزء من أجزاء العقار المرتفق في حال تجزئته إلا أنها نصت على أنه لا يجوز أن يزيد العبء من جراء ذلك على العقار المرتفق به، مثال ذلك في حق المرور فإنه يتحتم على جميع الفرقاء بالملك أن يستعملوه بنفس الموضع» . (محكمة إستئناف جبل لبنان المدنية الأولى، قرار رقم ٢٤١ تاريخ ١٩٦٩/٥/٢٤ ـ الرئيس حداد والمستشاران عويدات وحنين ـ حاتم جزء ١٠٧، صفحة ٢٥، رقم ١) .

مرور ـ زوال حق المرور بفتح طريق عام ـ المادة ٩٠ من القرار ٣٣٣٩

«ما دام أن القانون لا يمنح صاحب العقار حق المرور على أرض الغير، إلا إذا كان العقار المذكور محاطاً من جميع جهاته، ولا يمكن الوصول اليه، فإن هذا الحق يزول إذا تأمن الوصول بفتح طريق عام مثلاً كما هي الحال في القضية الحاضرة» .

«ومن المسلّم به علماً وإجتهاداً إن مجرد صعوبة ممر سابق لا يجعل العقار محاطاً من جميع جهاته بالمعنى القانوني»

«فلا يمكن التوقف عند إدلاء المستأنف عليه لجهة الصعوبة التي تعترضه عند سلوك الطريق العام، لأنه كما أن مجرد صعوبة ممر سابق لا يجعل العقار محاطاً من جميع جهاته، لا يبرر إستمرار حق بالمرور بعد أن أضبح للعقار منفذ على الطريق العام، مع التنويه بأنه ينظر الى مجرد منفعة العقار وليس الى وضع مالكيه واحوالهم» .

«وعلى فرض أن حق الارتفاق العائد لعقار المستأنف عليه يبقى له بعض الفائدة بالنسبة له، إلا أن هذه الفائدة بحد ذاتها لا تبرر بقاءه، بالنظر للأسس التي نشأ بمقتضاها حق المرور والمبنية على كون العقار لم يكن له منفذ، فإذا ما وجد هذا المنفذ إنعدم موضوعه وزالت مبرراته» .

«بناءً عليه ترى المحكمة أن حق المرور موضوع الدعوى بات بدون جدوى ويقتضي ترقينه عملاً بالمادة ٩٠ من القرار ٣٣٣٩» .
(محكمة إستئناف بيروت المدنية الثانية، قرار رقم ٧١٣، تاريخ ١٩٦٨/٥/١٠ - الرئيس المعوشي والمستشاران العوجي وفرحات - حاتم جزء ٧٩، صفحة ٤٥، رقم ١) .

مرور مسجل على صحيفة المميز وثابت بصك شراء المميز عليه - لا يسقط لعدم الاستعمال

«متى كان حق المرور ثابتاً بالقيد الناتج عن التحديد الاختياري الجاري على عقار المميز وبصك شراء المميز عليهما للعقار الذي لم تتناوله بعد أعمال التحديد، فلا حاجة في هذه الحالة لذكر الحق على هذا العقار بالاشارة الى رقم أو صحيفة، بل يكفي أن يشار إليه بالنسبة لمالكه على إعتبار أنه معين المكان بجوار عقار المميز»

«وما دام أن حق المرور مسجل على صحيفة عقار المميز ومعترف به في صك شراء المميز عليه، فلا يمكن إعتبار هذا الحق ساقطاً لعدم الاستعمال أو لعدم الفائدة إذ لا دليل على حدوث طارئ من شأنه إزالة حق المرور» .
(محكمة التمييز المدنية الثالثة، قرار رقم ٦٢ تاريخ ١٩٦٥/٥/١٩ - الرئيس جريج والمستشاران عمون ولطفي - حاتم جزء ٦٣ صفحة ٣٦ رقم ٣) .

مرور زمن - عدم إكتساب الحق بالمرور بالتقادم

«إن حق الارتفاق بالمرور هو من حقوق الارتفاق المتقطعة، باعتبار أنه لا يبدو للعيان ولا تتم الاستفادة منه، إلا بقيام صاحبه بعمل حاضر وبصورة متقطعة . ومثل هذا الحق لا يكتسب بالتقادم لأن إستعماله لا يتم بصورة مستمرة ومتواصلة وظاهرة إلا عندما تدعو الحاجة الى ذلك (ريبير جزء ٣ صفحة ٩٣٢ رقم ٩٥٤ وما يليه)» .
«وعلى فرض أن مثل هذا الحق يكتسب بالتقادم وأن شروط الاكتساب هذا قد توفرت لمصلحة عقار المستأنف عليها والذي كان

محاطاً من جميع جهاته، وان هذه الأخيرة كانت ولا تزال تمارس المرور في عقار المستأنف، كلما دعت الحاجة لذلك، فإنه من المتفق علماً وإجتهاداً، إذا زال العائق الذي كان حائلاً بين العقار المحاط والطريق العام، زال معه حق المرور على أرض الجار رغم حصول مرور الزمن، ما لم يكن بيد مالك العقار المحاط سابقاً سند بهذا الحق»

(محكمة إستئناف لبنان الشمالي المدنية، قرار ٤٠٩ تاريخ ١٩٦٥/١١/١١ ـ الرئيس ناصيف والمستشاران تركية وشمس الدين ـ حاتم جزء ٦٣ صفحة ٣٦ رقم ٤) .

حق المرور ـ اكتسابه بالتصرف

٢. لا يمكن اكتساب حق المرور في عقار الجار بممارسة المرور منذ مدة تزيد عن خمس عشرة سنة المنصوص عليها في المادة ٢٥٧ من قانون الملكية لأن ممارسة المرور لا يشكل تصرفاً مستمراً بمعنى المادة ٢٥٨ من القانون المذكور (انسيكلوبيدي داللوز الجزء الخامس ارتفاق رقم ٥٨ و ٣٨١٤ وما يليه) .

فضلاً عن ان التساهل بالسماح الى الجار بالمرور على العقار المجاور لا يؤدي الى انشاء أي حق مرور .

(محكمة استئناف جبل لبنان المدنية رقم ٩٤٩ تاريخ ١٠ كانون الأول سنة ١٩٥٧ ـ الرئيس دحداح المستشاران أبي اللمع والجاهل ـ حاتم جزء ٣٣، صفحة ٤٧، رقم ٢) .

تعليق مجلة حاتم

يتجه العلم والاجتهاد الحديثان في فرنسا نحو النظرية المعاكسة لرأي القرار الذي نعلق عليه .

فالمرور علناً في العقار المجاور كلما دعت الحاجة اليه، دون معارضة المالك ينطبق علي شروط المادة ٢٥٧ من قانون الملكية حيث يعتبر التصرف عندئذ علنياً، مستمراً هادئاً .

ولا بد من اعتبار المرور، بصورة متواصلة عند الحاجة الى المرور، تصرفاً مستمراً بمفهوم المادة ٢٥٨ من القرار ٣٣٣٩، ولا يجب اعتبار المرور غير مستمر لأنه حسب تحديده حق ارتفاق غير مستمر، فالفرق بين حقوق الارتفاق المستمرة وغير المستمرة، ان الأولى لا تفترض فعل الانسان الحاضر كالمطلات والمناور، والثانية يقتضي لممارستها فعل الانسان، وقيام صاحب حق الارتفاق بأعمال تصرفية في العقار المرتفق به .

ولكن هذا التحديد لا يعني أن الارتفاق المستمر هو الذي يستعمل دون إنقطاع، وان الارتفاق غير المستمر هو الذي يستعمل بصورة متقطعة .

فينتج عما تقدم أن إستعمال الارتفاق غير المستمر، متى كان هذا الاستعمال متواصلاً يمكن أن يعتبر مستمراً .

وتكون ممارسة المرور مستمرة، إذا لجأ المالك الى إستعمال المرور في العقار المجاور، كلما دعت إليه حاجة الدخول الى بيته مثلاً والخروج منه أو الوصول الى عقاراته بغية إستثمارها .

والتصرف على هذا النحو مدة خمس عشرة سنة يكسب حسب المادة ٢٥٧ من قانون الملكية حق الارتفاق بالمرور .
(راجع بهذا الموضوع الاجتهادات المتناقضة في كتاب حقوق الارتفاق للاستاذين ميشل خوري وشاهين حاتم صفة ٨٧ و ٨٨ و ١١ و ١٢ رقم ١٢٦ و ١٢٧ و ١٢) .

مرور - تحديد وتحرير - مهلة السنتين

٣. ان حق الارتفاق بالمرور يحدثه الانسان وهو بالتالي من الارتفاقات الرضائية المنصوص عليها في المادة ٨٤ من القرار ٣٣٣٩، فلا يكون بالتالي معفى من الاعلان والنشر لعدم انطباقه على أحكام المادة ٥٨ من القرار ٣٣٣٩ .

ان المقصود بالفقرة الأخيرة من المادة ٥٨ التي تنص على أن حق المرور بسبب تدخل ارض بأرض يمكن تحديده هو بلا ريب الحق القانوني المنصوص عليه بالمادة ٧٤ و ٧٦ من القرار ٣٣٣٩ المعفى من النشر لاحق المرور الرضائي .

ولا يغير من طبيعة هذا الحق كونه في بعض الأحيان لا يكون نتيجة لعقد أو اتفاق لأن الاغتصاب اذا اقترن بالتصرف بنية التملك واذا كان العقار غير ممسوح، يعطي لصاحبه حق التسجيل، ولكن مرور الزمن لا يسري على الحقوق المسجلة في السجل العقاري عملاً بالمادة ١٩ من القرار ١٨٨ والمادة ٢٥٥ من القرار ٣٣٣٩ .

ولكن اذا انقضت سنتان على تصديق محضر التحديد دون أن يذكر على صحيفة العقار المرتفق به أية اشارة لحق الارتفاق بالمرور يعود للعقار المرتفق، فإن الدعوى بحق المرور تكون مستوجبة الرد .

(محكمة إستئناف لبنان الشمالي رقم القرار ٨ تاريخ ٩ كانون الثاني سنة ١٩٥٧ دعوى الشالوحي ـ الزغبي ـ الرئيس شاغوري المستشاران فران وحجار (مخالف) - حاتم جزء ٣٢، صفحة ٣٦ - ٣٧، رقم ٣) .

حق عيني - إكتسابه بمرور الزمن

«إن القرار المطعون فيه، إذ قال بعدم جواز إكتساب حق المرور بمرور الزمن، قد خالف القانون لا سيما المادتان ٢٢٨ و ٢٥٧ من قانون الملكية العقارية التي نصت على إكتساب جميع الحقوق العينية بمرور الزمن دون إستثناء أي منها، فتكون حقوق الارتفاق بما

فيها حق المرور قابلة للاكتساب بالتقادم إسوة بسائر الحقوق العينية» . (تمييز مدنية ١٩٦٨/١٢/٦ ـ العدل ١٩٦٩ : ٥١٧ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٧١، رقم ٥٩) .

ملاحظة :

عملاً بالمادة ٢٥٧ من القرار ٣٣٣٩ «يكتسب حق القيد في السجل العقاري، فيما يتعلق بالعقارات والحقوق غير المقيدة في السجل العقاري، بوضع يد الشخص بصورة هادئة علنية مستمرة مدة خمس سنوات، هو بنفسه أو بواسطة شخص آخر لحسابه، بشرط أن يكون لدى واضع اليد سبب محق، وإذا لم يكن لديه سبب محق فمدة خمس عشرة سنة» .

يتعلق هذا النص بالأراضي غير الممسوحة . أما في الأراضي الممسوحة فيطبق نص المادة ٢٥٥ من القرار المذكور التي تنص على أن « لا يسري مرور الزمن على الحقوق المقيدة في السجل العقاري أو الخاضعة لإدارة أملاك الدولة» .

لذا إقتضى التنويه، رفعاً لكل إلتباس .

م ٣٣٣٩/٨٩ ـ بناء على الممر ـ تحوير المرور ـ عدم عرض ممر جديد ـ دعوى إساءة في إستعمال الحق

«يتبين من مراجعة المادة ٨٩ من القرار ٣٣٣٩، أنه إذا كان الارتفاق في مكانه القديم قد أصبح أشد إرهاقاً لصاحب العقار المرتفق، أو كان يمنعه عن القيام باصلاحات مفيدة، فله أن يعرض على صاحب العقار المرتفق مكاناً بسهولة المكان الأول لاستعمال حقوقه، ولا يحق لهذا الأخير أن يرفض العرض ...»

«إن الخطأ الذي إرتكبه المميز في عدم عرض ممر جديد على المميز عليه قبل أن يبدأ بالبناء يوجب تحميله رسوم ومصاريف هذه الدعوى» . (تمييز مدنية ١٩٥٦/٧/٢٦ ـ باز ١٩٥٦ : ١٩٤ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٧٢، رقم ٦١) .

طريق - شيوع - عدم التقيد بأحكام المادتين ٦٦ و ٣٣٣٩/٦٧

«عندما تكون طريق خاصة ملكاً مشتركاً لعدة أشخاص، فإن لكل من الشركاء في الملك ليس فقط حق إستعماله كطريق، بل أيضاً حق فتح نوافذ وبناء شرفات ونتؤات تطل عليها دون التقيد بأحكام المادتين ٦٦ و ٦٧ من القرار ٣٣٣٩» . (تمييز مدنية ١٩٥٤/١/٩ ــ باز ١٩٥٤ : ١٥٧ - خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ــ ١ ــ صفحة ٧٢، رقم ٦٢) .

تحديده - الغاية والوضع بتاريخ التحديد - القدم والمواشي ــ ١٢٥ سنتم - لا سيارات ولا قساطل

«في غياب وضوح مدى إستعمال حق المرور على أرض العقار، يجب الرجوع الى الحالة الراهنة التي كانت سائدة وقت إجراء المساحة في سنة ١٩٣٦، والظروف التي أدت الى تلك الحالة، لكي تبني المحكمة على الشيء مقتضاه وتحدد مدى إستعمال حق المرور موضوع النزاع» .

«إن المحكمة بما لها من حق التقدير تعتبر على ضوء أقوال الشهود، وعلى ضوء الغاية التي خصص من أجلها الانتفاع، أي مرورِ القدمِ والمواشي، بأن عرض الممر هو مئة وخمسة وعشرون سنتمتراً. وعملاً بالمادة ٨٩ فقرتها الأخيرة من قانون الملكية لا يجوز إرهاقٍ عقار المستأنف، سواء بتوسيع الممر أو بتحويره، لكي يصبح صالحاً لمرور السيارات والعجلات وجعله بعرض أربعة أمتار، وبالترخيص للمستأنف عليها بتمديد قساطلها فيه كما تطلب في إستئنافها التبعي» . (إستئناف مدنية ١٩٧٢/١٢/٨ - العدل ٩٧٣ : ٤٠٨ - خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين - ١ - صفحة ٦٩، رقم ٥٣) .

م ٨٩ ملكية - تعريف - عدم قصر الارتفاق - إنشاء درج - جوازه

«إن القانون لا يمنع صاحب العقار المرتفق (بفتح الفاء) من القيام بالأعمال التي يريدها في عقاره، شرط أن لا تؤدي هذه الأعمال

الى قصر إستعمال الارتفاق أو جعله أكثر مشقة (المادة ٨٩ فقرة أولى من قانون الملكية)» .

«وطالما أن الارتفاق موضوع النزاع مخصص لمرور القدم والمواشي فإن إنشاء الدرجة الخارجية وإحدى الدرجتين الداخليتين لا يؤثر في حق المرور خاصة وان وضعية الأرض المنحدرة إقتضت إنشاء الدرجتين، مع الاشارة الى أن المستأنف يمر في ذات المكان الذي توجد فيه الدرجتان، فلا يعقل والحالة هذه أن ينشئهما لو كانتا تعرقلان المرور» . (إستئناف مدنية ١٩٧٢/١٢/٨ ـ العدل ١٩٧٣ : ٤٠٨ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٦٩، رقم ٥٤) .

م ٨٩ ملكية ـ عدم قصر الارتفاق ـ إنشاء بوابة حديد ـ جوازه إنما بدون قفل

«بالنسبة الى إنشاء البوابة الحديدية بدلاً من المدخل القديم الذي كان موجوداً سابقاً، فقد ثبت أن هذه البوابة يزيد عرضها وإرتفاعها عن عرض وإرتفاع المدخل القديم، وإن إنشاء البوابة الحديدية الحديثة لا يؤثر بحد ذاته في إرتفاق المرور العائد للمستأنف عليها، وما يؤثر في حق المرور المذكور هو تجهيز البوابة بواسطة القفل الذي أنشئ فيها، إذ إن عقار المستأنف عليها يحتوي على بناء قديم وهو معد حالياً للبناء، وإقفال البوابة من شأنه عرقلة المرور حتى ولو أعطيت المستأنف عليها نسخة عن المفتاح، لأن زوارها مثلاً لن يتمكنوا من الوصول الى البناء، الذي قد تشيده، بسهولة، وبالتالي يكون القفل معرقلاً للمرور» .

«إن المحكمة ترى فقط وجوب نزع القفل العائد للبوابة الحديدية بحيث يبقى المرور عبرها حراً في أي وقت» .

(إستئناف مدنية ١٩٧٢/١٢/٨ ـ العدل ١٩٧٣ : ٤٠٨ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٧٠، رقم ٥٥) .

مرور - إنشاء تصوينة

«إن نص المادة ٨٩ من قانون الملكية يمنع على صاحب العقار المرتفق به أن يأتي بعمل يرمي الى جعل إستعمال الارتفاق أكثر مشقة» .

«فمتى ثبت عرض الطريق المخصص لانتفاع العقار صاحب حق الارتفاق فلا يعتبر إقدام صاحب العقار المرتفق به على إنشاء تصوينة لعقاره دون أن تتجاوز أم تمس عرض الطريق من قبيل العمل الذي يرمي الى جعل إستعمال الارتفاق أكثر مشقة» .
(محكمة التمييز المدنية، رقم القرار ٩٦ تاريخ ٣٠ حزيران ١٩٥٩ - دعوى شامي - الهاني - الرئيس البقاعي، والمستشاران عمون وخلاط - حاتم جزء ٣٩، صفحة ٤١، رقم ٢) .

حق مرور

١. حق مرور - يجب أن يؤخذ بعين الاعتبار الشرطان الواردان في الفقرتين الأولى والثانية من المادة ٧٥ من القرار ٣٣٣٩ وعدم تجزئتهما .

حق مرور - يعود لمحاكم الأساس ان تعين الممر مستندة الى المادة ٧٥ ولا معقب عليها من المحكمة العليا .

حق مرور - تعويض - عدم تحديد سعر للمتر المربع للعقار المرفق باعتبار ان العقار لم يعطل كلياً وانه أصلاً طريق لعدة عقارات أضيف اليها عقار جديد بموجب الحكم .

في الأساس :

حيث ان القرار المطعون فيه لم يخالف المادة /٧٥/ من القرار /٣٣٣٩/ بفقرتيها الأولى والثانية ولم يخطئ في تطبيقها، ذلك ان هذه المادة تنص على ما يلي : «يجب نظاماً ان يؤخذ الممر في الجهة التي تكون فيها الارض المحاطة الى الطريق العمومية تمر ما يمكن» .

على أنه يجب أن يعين الممر في النقطة التي يسبب فتحه فيها أقل ضرر لصاحب الأرض الذي يكون منحه»، بمعنى أنه يجب ان يؤخذ بعين الاعتبار الشرطان الواردان في الفقرتين الأولى والثانية من المادة /٧٥/ وعدم تجزئتهما والنظر الى كل واحدة بالاستقلال عن الأخرى كما فعل المميزان، وعليه فإن السبب التمييزي المسند الى مخالفة المادة /٧٥/ والخطأ في تطبيقها يستوجب الرد بفرعيه، وخاصة وأنه يعود لمحاكم الأساس ان تعين محل الممر مستندة الى المادة /٧٥/ المذكورة ولا معقب عليها من هذه المحكمة العليا .

وحيث أن فقدان الأساس القانوني يتوفر عندما تجيء أسباب القرار المطعون فيه الواقعية غير واضحة لاسناد الحل القانوني المقرر فيه .

وحيث أن القرار المطعون فيه ليس فاقداً لأساسه القانوني لأن أسبابه الواقعية كافية وواضحة لاسناد الحل المقرر فيه لجهة التعويض لأنه بين لماذا لم يحدد سعراً للمتر المربع للعقار المرتفق باعتبار أن العقار لم يعطل كلياً وأنه أصلاً طريق لعدم عقارات أضيف اليها عقار جديد بموجب الحكم .

وحيث أن السبب التمييزي المسند الى فقدان الأساس القانوني يكون مستوجباً الرد .

وحيث أن الطعن تمييزاً يجب أن يوجه ضد القرار المطعون فيه وليس ضد تقارير الخبراء .

وحيث أنه يقتضي بالاستناد الى كل ما سبق رد المراجعة التمييزية أساساً ...

(قرار رقم ٩٨/٥١، تاريخ ١٩٩٨/٦/٩، تمييز مدني، غرفة ثانية، الرئيس طارق زيادة، المستشاران سامي عبد الله وجورج بديع كرم)

٢. حق مرور ـ لمحكمة الأساس ان تحدد الممر في ضوء المادة ٧٥ من القرار ٣٣٣٩ بما لها من حق التقدير على النحو الممكن الذي عبرت عنه المادة الآنفة الذكر بعبارة أقصر ما يمكن وبأقل ضرر لصاحب الأرض المرتفقة بالمرور .

في الأساس :

حيث ان السببين التمييزين مبنيان على وقائع ولم يبين المميزان كيف خالف القرار المطعون فيه المادتين ٧٣ و ٧٥ من قانون الملكية العقارية قانوناً وكيف أخطأ في تطبيق المادة ٧٤ ملكية عقارية طالما أن العقار المحاط مستقل عن العقار ١٦ ... وطالما أن لمحكمة الأساس ان تحدد الممر في ضوء المادة ٧٥ بما لها من حق التقدير على النحو الممكن الذي عبرت عنه المادة الآنفة الذكر بعبارة أقصر ما يمكن وبأقل ضرر لصاحب الأرض المرتفقة بالمرور، ويقتضي بالتالي رد السببين التمييزين لوقوعهما في غير محلهما القانوني .

وحيث أنه يقتضي رد المراجعة التمييزية أساساً وابرام القرار المطعون فيه، (قرار رقم ٩٨/٥٤، تاريخ ١٩٩٨/٦/٢٣، تمييز مدني غرفة ثانية، الرئيس طارق زيادة، المستشاران سامي عبد الله وجورج بديع كرم ـ كساندر ٦ ـ ١٩٩٨ ق ٦١٥) .

حق مرور

١. حق مرور ـ المادة ٧٥ من قانون الملكية العقارية ـ لا يكون القرار المطعون فيه قد خالف المادة المذكورة طالما أنه اعتمد حق المرور الأقصر مسافة والأقل ضرراً وان كان حق المرور بوسط العقار .

حق مرور ـ ان مسألة تحديد الضرر بالنسبة للعقار ومدى ملاءمته لصاحب العقار المرتفق لا تقع تحت رقابة محكمة التمييز.

حيث أن السيد ... قدم بتاريخ ١٩٩٦/١١/٦ استدعاء تمييزياً بوجه السيدين ... والشخص الثالث المطلوب ابلاغه مصرف ... طعناً

بالقرار الصادر بتاريخ ١٩٩٦/١٠/٢١ عن محكمة الاستئناف المدنية في ... والمبلغ منه بتاريخ ١٩٩٦/١١/٢ والمنتهي الى قبول الاستئناف الأصلي شكلاً وأساساً وفسخ الحكم المستأنف ونشر الدعوى ورؤيتها عن طريق الانتقال والحكم مجدداً باعطاء العقارين رقم ٢١٠٠ و ٣٦١٨ ... حق المرور عبر العقار ٢٠١١ ... وتعيين الممر وفقاً لما ورد في تقرير الخبير المهندس ... المقدم الى هذه المحكمة بتاريخ ١٩٩٥/٦/٢٨ والمصور المرفق به ويعود الممر المعرف عنه بالاحرف «أ.ب.ج.د» بطول ٤٠ متراً وعرض ٣,٥ أمتار واعتبار المصوَّر الملحق بهذا التقرير جزءاً لا يتجزأ من هذا القرار وقد وضعت عليه المحكمة عبارة كي لا يتبدل ووقعت عليه بكامل هيئتها، وعلى أن يكون اعطاء الممر المذكور لقاء تعويض قدره /٦٥٥٢٠٠٠/ ل.ل. والزام المستأنفين والمقرر ادخاله بدفعه الى المستأنف عليه بالتكافل والتضامن فيما بينهم وعلى أن يكون توزيعه عليهم في علاقتهم مع بعضهم وفقاً لما هو مبين في متن هذا القرار، ورد الاستئناف التبعي المقدم من المستأنف عليه المستأنف تبعياً ... لكونه أصبح بدون موضوع ... وقد انتهى المميز الى طلب قبول التمييز شكلاً ومن ثم وقف تنفيذ القرار المميز ونقضه سنداً لنص الفقرة الأولى من المادة ٧٠٨ من ق.أ.م.م. لمخالفة القانون وللخطأ الذي ارتكبته محكمة الاستئناف لناحية تفسير وتطبيق المادة ٧٥ من قانون الملكية العقارية، باعطاء حق مرور بوسط العقار رقم ٢٠١١ ... مما نتج عنه أضرار بالغة لا تعوَّض مادياً من جراء شطره الى شطرين دون مبرر قانوني ومن ثم نشر الدعوى مجدداً واعادة رؤيتها انتقالاً والحكم بتصديق الحكم البدائي لوقوعه في محله القانوني لناحية تحديد حق المرور المطلوب لمنفعة العقارين ٢١٠٠ و ٣٦١٨ ... في الجانبين الشرقي والجنوبي من العقار رقم ٢٠١١ ... مع ترك أمر تعديل ثمن المتر المربع الواحد لحق المرور للمحكمة ...

في الأساس :

عن السبب التمييزي المسند الى الخطأ في تفسير وتطبيق المادة ٧٥ ملكية عقارية :

حيث يعيب المميز على القرار المطعون فيه مخالفة القانون وذلك بوقوعه في الخطأ في تفسير وتطبيق المادة ٧٥ من قانون الملكية العقارية، وذلك باعطاء حق مرور بوسط العقار ٢٠١١ ... مما يؤدي الى اضرار بالغة من جراء شطره الى شطرين دون مبرر قانوني،

وحيث أن القرار المطعون فيه بعد أن أورد نص المادة ٧٥ المذكورة وبعد ان لاحظ عن حق ان هذه المادة انطوت على مبدأين يحكمان حق المرور هما الأقصر مسافة والأقل ضرراً، أورد أن المحكمة تأسيساً على ما تقدم ترى الأخذ بتقرير الخبير ... المؤرخ في ١٩٩٥/٦/٢٨ والمصوَّر المرفق به واعتماد الممر المحدد في التقرير والمصور المرفق به بالأحرف «أ.ب.ج.د.» بطول ٤٠ متراً وعرض ٣,٥ امتار نظراً لتوفر شرطي قصر المسافة وعدم الاضرار بالعقار الذي يحدث فيه ... فضلاً عن سهولة تنفيذ هذا الممر وقلة تكاليفه بالمقارنة مع الممرات الأخرى المشار اليها في متن قرارها والتي لا ترى المحكمة الأخذ بها للأسباب التي صار بسطها وشرحها في ما سبق وبين القرار . ومن هذه الأسباب المنوه عنها ان الخبير السيد ... المعين من قبل قاضي الأمور المستعجلة في ... افاد في تقريره المؤرخ في ١٩٨٩/١١/٢٠ والمضموم الى هذه الدعوى أن الممر المحدد بموجب الحكم الابتدائي المستأنف يبلغ طوله ٢٣٦ متراً وهو يمر بمحاذاة حدود العقار ٢٠١١ ... وتنتج عنه اعباء كثيرة اهمها انشاء تصوينة على جانب العقار ٢٠١١ ... لجهة حق المرور تبلغ كلفتها بتاريخ اعداد التقرير ٢٦٩٦٠٠٠ ل.ل. وان الخبير السيد ... أكد في ملحق تقريره المنظم بتاريخ ١٩٩٦/٣/٢ ان الممر المقترح الذي يمر في وسط العقار ٢٠١١ ... بطول ٤٠ متراً وعرض ٣,٥ أمتار والمعرف عنه بالاحرف «أ.ب.ج.د.» هو الممر الأفضل للأسباب المبينة،

وحيث بالنظر لما تقدم لا يكون القرار المطعون فيه قد أخطأ في تفسير وتطبيق المادة ٧٥ ملكية عقارية، لا بل انه أورد اسباباً سائغة بررت الحل الذي انتهى اليه وقد احسن تفسير وتطبيق المادة المذكورة، اما مسألة تحديد الضرر بالنسبة للعقار ومدى ملاءمته لصاحب العقار المرتفق، فهي مسألة واقع لا رقابة لمحكمة التمييز عليها،

لهذه الأسباب، ووفقاً لتقرير حضرة المستشار المقرر، فإن المحكمة تقرر بالاجماع : قبول المراجعة شكلاً وردها أساساً وابرام القرار المميز ...

(قرار رقم ٩٩/١٠، تاريخ ١٩٩٩/١/٢٦، تمييز مدني، غرفة ثانية، الرئيس طارق زيادة، المستشاران سامي عبد الله وجورج بديع كرم - كساندر ١ - ١٩٩٩ ق ٢٥ - ٢٦) .

حق مرور

١. القرار المطعون فيه اورد اسم المميز خطأ - رد السبب لأن أي ضرر لم يلحق بالمميز

حق مرور - المادة ٧٦ ملكية عقارية - ان النص الواضح والصريح لهذه المادة يوجب لانطباقه صيرورة الارض محاطة من كل جانب بسبب تجزئتها إثر بيع أو مبادلة أو قسمة أو أي عقد كان أي في حالة انحباس كلي عن الطريق العام،

حق مرور - القرار المطعون فيه اشار الى وجود حق مرور سابق رغم عدم تطرق المتداعين اليه - لا يكون القرار المطعون فيه قد حكم بما لم يطلبه الخصوم ولا يكون فاقداً أساسه القانوني لأن الاشارة الى أمر لا تعني اطلاقاً الحكم به.

سبب مبني على خطأ لم يؤثر على الفقرة الحكمية ـ رده .

في الأساس :

عن السبب التمييزي الخامس ـ عدم الصفة :

حيث يعيب المميز على القرار المميز ذهابه الى أن الخطأ الحاصل لجهة اسم المستأنف عليه بوروده على أنه ... بدلاً من ... هو من قبيل الخطأ المادي ولا يؤثر في صفة المستأنف عليه الحقيقي للخصومة، ومثل هذا الخطأ يقبل التصحيح، وفقاً لما جرى في اللوائح الأخيرة، مما يقتضي معه رد ما أدلى به المستأنف عليه لهذه الجهة واعتبار الاستئناف مستوفياً شروطه الشكلية وهو القرار في ما ذهب اليه جاء مخالفاً للمادة ٦٢ من ق.أ.م.م.

وحيث أنه لا مخالفة للمادة ٦٢ المذكورة، طالما أن الاستاذة ... قد تبلغت الاستحضار الاستئنافي وأجابت عليه ومثلت موكلها في المحاكمة، رغم ما ورد في الاستحضار الاستئنافي وبعض اللوائح بأن المستأنف عليه هو ... ورغم ان وثيقة تبليغ القرار الاستئنافي المرفقة صورتها مع الاستدعاء التمييزي، ورد فيها اسم المستأنف عليه مدوناً... طالما أن وكيلة المميز قدمت الاستدعاء ضمن المهلة القانونية باسم ... ودون ان تلمح الى أي ضرر لحق بموكلها، وعليه فإنه يقتضي رد هذا السبب .

وعن السبب التمييزي الأول ـ مخالفة أحكام المادة ٧٦ ملكية عقارية :

حيث يعيب المميز على القرار المميز مخالفة المادة ٧٦ من قانون الملكية العقارية، برفضه تطبيق أحكامها، مع أن العقارين ١٠١٩ و ١٠٢٠ ... هما من عداد العقارات التي أفرزت عن العقار رقم ٧٢٣...

وحيث أنه ليس من مخالفة للمادة المذكورة، طالما أن نصها الواضح والصريح يوجب لانطباقه صيرورة الأرض محاطة من كل

جانب بسبب تجزئتها إثر بيع أو مبادلة أو قسمة أو أي عقد كان ... أي في حالة انحباس كلي عن الطريق العام، والمميز نفسه لا ينفي وجود طريق فرعية ملاصقة لعقاره رقم ١٠١٩، وان كان يضيف ان عرضها لا يتجاوز المتر ونصف، ومدخلها عبارة عن درج حجري، مما يؤلف استحالة مادية تحول دون وصول السيارات اليه، وعليه فإنه يقتضي رد هذا السبب ايضاً .

وعن السبب التمييزي الثاني - تشويه مضمون تقرير الخبير ... :

حيث يعيب المميز على القرار المميز تشويه مضمون تقرير الخبير ... عندما أورد أنه يتبنى من هذا التقرير وجود المميز الآخر المذكور،

حيث أن ما أورده المميز تحت هذا السبب مردود لعدم حصول التشويه وذلك باعتبار ما يلي :

أ. ان مالكة العقار رقم ١٠٢٠ أي المدعى عليها المستأنفة المميز ضدها كانت تورد في لوائحها البدائية والاستئنافية وفي الرد على المراجعة الحاضرة، ان عقار المدعي المستأنف عليه المميز رقم ١٠١٩ يستفيد من ممر (طريق فرعية)، كما وأنه متصل بدرج من الحجر بالطريق العام، وقد التزم المدعي الصمت ازاء الادلاء بوجهه بوجود الممر أي الطريق الفرعية، وركز طلبه المرور عبر العقار ١٠٢٠ على أساس ان العقارين ١٠١٩ و ١٠٢٠ كانا قد أفرزا عن العقار ٧٢٣ وان عقاره ملاصق لطريق فرعية الا أن عرضها ومدخلها ونسبة الانحدار تجعل من المستحيل وصول السيارات اليه،

ب. الخبير المعين بداية ... والخبيرين المعينين بداية ... والخبير المعين استئنافاً ... لم يشر أي منهم في متن التقرير الى وجود الطريق الفرعية (الممر)، الا أنه يتبين فعلاً من صور المستندات المرفقة بتقرير الخبير ... لا سيما خرائط موقع العقارين موضع النزاع والعقارات المجاورة وكيفية اتصالها بالطرقات العامة، انه بالاضافة الى المرور المقترح توسيعه من قبل الخبيرين ... والذي استبعده الخبير ...

هناك مرور آخر في الجهة الشرقية نفسها للعقار ١٠١٩ يتجه شمالا على حدود العقار ٧٢٣ ويلتف عن زاويته ليتجه غرباً ويتصل بالطريق العام، على النحو الوارد في القرار المميز .

ج. ان ما تقدم مجتمعاً يجعل ما ورد في القرار المطعون فيه خطأ لجهة انه يتبين من تقرير الخبير ... هناك مرور آخر ... الخ ... خطأ غير مفضي الى نقض القرار المميز لأن التشويه المزعوم غير حاصل على ضوء مرفقات تقرير الخبير ... ولأن هذا الخطأ لم يؤثر على الفقرة الحكمية .

وعن السببين التمييزيين الثالث والرابع ـ الحكم بما يطلبه الخصوم أو بأكثر مما طلبوه وفقدان الأساس القانوني :

حيث يعيب المميز على القرار المميز، تحت هذين السببين، مخالفة المادة ٥/٧٠٨ من ق.أ.م.م. أي الحكم بما لم يطلبه الخصوم أو بأكثر مما طلبوه، وفقدان الأساس القانوني، وذلك عندما اشار الى حق المرور الذي يقع في الجهة الشرقية للعقار ١٠١٩، مع انه غير موجود ولم يتطرق اليه المتداعون ولا الخبراء، ودون أن يبين كيف توصل الى هذه النتيجة، ودون بيان العناصر الواقعية التي تؤيده، ودون التعرض لبحث ما اذا كان هذا الحق بالمرور هو الأنسب من حيث قصر المسافة والأقل كلفة والأخف ضرراً والأسهل تنفيذاً،

وحيث أنه ليس من مخالفة للمادة ٥/٧٠٨ من ق.أ.م.م. وليس من فقدان للأساس القانوني في اشارة القرار المميز الى حق المرور الذي يقع في الجهة الشرقية للعقار ١٠١٩، اذ الاشارة الى أمر لا تعني مطلقاً الحكم به، أو الحكم بما لم يطلبه الخصوم أو بأكثر مما طلبوه، هذا وقد جرى بيان العناصر الواقعية التي حملت المحكمة الاستئنافية على الاشارة الى حق المرور هذا، على النحو المذكور في اطار الرد على السبب التمييزي الثاني، علماً أن تلك الاشارة وردت كسبب اضافي لرد طلب مرور للعقار ١٠١٩ على العقار ١٠٢٠ لأنه يتمتع بمنفذين

على الطريق العام وليس بمنفذ واحد، وعليه فإنه يقتضي رد هذين السببين التمييزيين أيضاً،

لهذه الأسباب، ووفقاً لتقرير حضرة المستشار المقرر، فإن المحكمة تقرر بالإجماع : قبول المراجعة شكلاً وردها أساساً وابرام القرار المطعون فيه ...

(قرار رقم ٩٩/٣٠، تاريخ ١٩٩٩/٣/١٦، تمييز مدني، غرفة ثانية، الرئيس طارق زيادة، المستشاران سامي عبد الله وجورج بديع كرم ـ كساندر ٣ ـ ١٩٩٩ ق ٣٠٦ وما يليها) .

١. حق مرور ـ ان حق المرور لا يقبل التجزئة مما يجعل من طلب ادخال أحد المالكين مقبولاً شكلاً لأول مرة استئنافاً .

اقرار ـ وقوع المقر بخطأ في الواقع ـ جواز الرجوع عن الاقرار ـ عقارات ـ منع الاستفادة من غش المتعاقد ـ فقرة ٢ من المادة ١٣ من القرار ١٨٨ .

تمييز ـ تشويه ـ ان تشويه المستندات هو ايراد ما يخالف نصها الواضح والصريح الذي لا يحتمل تفسيراً .

محاكمات مدنية ـ المادة ٣٧١ مدنية اعطت المحكمة حق طلب الايضاحات من الخصوم والتي تراها ضرورية لفصل النزاع ولا رقابة عليها من محكمة التمييز في هذا المنحى .

في الأساس :

عن السبب التمييزي الأول في بنوده الثلاثة :

حيث ان القرار النهائي لم يخالف احكام المواد ٣٨ و ٤٠ و ٦٥٢ من ق.أ.م.م. وأحكام المادة ٢٢٥ من ق.م.وع. ولم يخطئ في تطبيق المادتين ١٤٩ و ٢٢٣ منه، كما أنه لم يخالف احكام المادة ٢٢٥ منه ونصوص المواد ٤٥ و ١٥٧ فقرة ٢ و ٤ من ق.ت. والمادة ٥٣٧

فقرة ١٢ من ق.أ.م.م. باقراره قبول طلب ادخال الشركة اللبنانية للمشاريع السياحية ش.م.ل. شكلاً، واعتبارها ملزمة مع المميزتين باعطاء المرور الى المميز عليه على العقار ٨٣٤٤ ... الذي تملك فيه ٨٠٠ سهم، فقد أورد القرار المميز :

«حيث أن المستأنف عليه ... يطلب ادخال الشركة ... بصفتها شريكة في ملكية العقار ٨٣٤٤ ... الذي يطالب بوجه بقية المالكين اعطاءه حقاً بالمرور عليه اضافة للعقار ٨٣٣٩ ... وذلك استناداً للوكالة والاتفاقية الأولى بتاريخ ١٩٧٣/٩/١٢ والثانية ١٩٧٩/٧/١١،

«وحيث ان حق المرور لا يقبل التجزئة مما يجعل من طلب ادخال الشركة المذكورة لأجل الحكم بوجهها بهذا الحق المطالب به أصلاً بوجه المستأنفين مستوفياً شرط التلازم المنصوص عليه في المادة ٣٨ محاكمات مدنية ويجعل من المستأنف عليه طالب الإدخال صاحب مصلحة شخصية ومشروعة به (مادة ٤٠ منه) مما يقتضي معه عملاً بأحكام المادة ٦٥٢ محاكمات مدنية قبول طلب الادخال شكلاً لأول مرة استئنافاً»،

وحيث أن القرار المميز أورد أسباباً سائغة قانوناً للقول بالتلازم بين طلب المرور على العقار ٨٣٤٤ والطلب الأصلي المرور على العقار ٨٣٣٩ استناداً للوكالة والاتفاقية، وان لم يبرز توقيع ظاهر لممثل الشركة ... على صك الوكالة او الاتفاق، علماً أم أمر ادخال الغير في المحاكمة يدخل في سلطة تقدير المحكمة التي تقدر ما اذا كان من شأن تقرير الادخال تسهيل الحكم في الدعوى أو صيانة حقوق الخصوم أو أحدهم أو حقوق المقرر ادخاله، وذلك بلا معقب عليه من هذه المحكمة العليا، اذ هو مزيج من واقع وقانون،

وحيث أن القرار المميز، عندما اعتبر الشركة المقرر ادخالها ملزمة مع المستأنفين بما قرر الزامهما به قد أورد أسباباً سائغة قانوناً فقد ورد في القرار :

«حيث يتبين من الأوراق ان المستأنفتين والمقرر ادخالها لا تنكر بأنهن أصحاب مشروع... السياحي، وان المستأنفتين، حسب افادة السجل التجاري للمقرر ادخالها، هما من أكبر الأعضاء المساهمين فيها، اضافة الى بعض الأشخاص الطبيعيين منهم الشقيقين ... المساهمين أيضاً في الشركتين المستأنفتين والسيد ... الذي سمته المستأنفتان ممثلاً لهما في الإستجواب،

وحيث إزاء ما تقدم فانه يفترض بممثل المستأنفة الشركة العقارية عندما التزم بالمرور موضوع النزاع بهذه الصفة وبصفته وكيلاً للمستأنفة الثانية شركة ... مقابل ما التزم به المستأنف عليه ووالده، انه كان على علم باشتراك المقرر ادخالها في ملكيته الطريق الخاص رقم ٨٣٤٤ كما يفترض بهذه الأخيرة أنها كان على علم بما قام به الممثل المذكور بصفتيه المشار اليهما ...

وحيث إضافة لما تقدم فإنه يتبين من صورة الكتاب الموجه من المستأنفة الشركة ... الى والد المستأنف عليه والذي لم تنكره الجهة المستأنفة، أنه سبق للشركة المذكورة أن ظهرت بمظهر الوكيل للمقرر الدخالها لقيامها باعلان والد المستأنف عليه ان المقرر ادخالها قد وافقت على عقد عمله في مشروع مركز التزلج في ... في العقارات نفسها التي تملكها المستأنفتان،

وحيث أن اخفاء المستأنفتين عن المستأنف عليه وجود الشركة المقرر ادخالها وعلم هذه الأخيرة بالتعاقد الحاصل بشأن المرور بصورة أكيدة من خلال المستأنفتين كونهما أكبر المساهمين فيها ومن أعضاء مجلس ادارتها، ومساهمتها في ظهور المستأنفتين على أنهما المالكتين الوحيدتين للمشروع السياحي في منطقة ... وللعقارات القائم عليها، وذلك من خلال سكوتها عن هذا المظهر من شأنه أن يجعل المستأنف عليه معذوراً في اعتقاده بأن من اتفق معه يمثل جميع الشركاء المالكين، كما أن من شأنه أن يمنع على المقرر ادخالها الاحتجاج بوجه

المستأنف عليه بانتفاء التمثيل لها، طالما أنها لم تثبت بوجهه وهو من فئة الغير، أنه كان على علم بوجودها كشريك مستقل،

وحيث وأن ورد أولاً في القرار المميز عبارة «فإنه يفترض...» ثم عبارة «كما يفترض بهذه الأخيرة...» بمعنى استخلاص قرينة قضائية على علم ممثل الشركة العقارية بهذه الصفة، وبصفته وكيلاً عن شركة ... وعلى علم الشركة المقرر ادخالها بما قام به الممثل المذكور بصفتيه المشار اليهما، على علم الشركة المقرر ادخالها بالتعاقد الحاصل بشأن المرور بصورة اكيدة، بمعنى أن الكلام الذي أوردته الجهة المميزة عن العلم الافتراضي لا مورد لـه، وكذلك كلامها على استناد القرار لأسباب افتراضية، علماً أن القول بوجود قرينة قضائية على حصول العلم وعلى استخلاص العلم بصورة اكيدة من قبل الشركة المقرر ادخالها بالتعاقد الحاصل بشأن المرور، هو مما يدخل تحت سلطان محكمة الأساس المطلق ويخرج عن مراقبة هذه المحكمة العليا، اذ هو مزيج من واقع وقانون،

وحيث أن القرار المميز لم يطبق المادة ١٤٩ م.و.ع. المتعلقة بالفضول، حتى ينظر في ما إذا كان القرار قد خالف احكامها أو أخطأ في تطبيقها، والجهة المميزة ذاتها التي اشارت الى المادة ٢٢٣ م.و.ع. تعلم أن هذه المادة تتضمن صراحة أن المتعاقدين ليسوا بحكم الضرورة الأشخاص الذين تظهر اسماؤهم في العقود والذين يوقعونها، اذ يجوز أن يكون هؤلاء قد تصرفوا كوكلاء او كفضوليين، وفي مثل هذه الحال لا يفعل العقد مفعوله في شخص الممثل بل في شخص الممثل فيصبح هذا دائناً أو مديوناً دون الوكيل او الفضولين والحال ان القرار المميز الزم الشركة المقرر ادخالها بما الزمها به بذهابه الى أن المستأنف عليه كان معذوراً في اعتقاده بأن من اتفق معه يمثل جميع الشركاء المالكين، وبذهابه في موضع سابق منه الى الأخذ بقاعدة انه لا يجوز لأحد ان يتذرع أو يستفيد من غشه، وهذا الأخذ لم يكن موضع طعن أصولي فيبقى مكرساً،

وحيث أن القرار المميز الذي الزم الشركة المقرر ادخالها بما الزمها به على ضوء الظروف والوقائع التي بينها، لا يكون قد خالف المواد ٤٥ و ١٥٧ فقرة ٢ و ٤ ت. ولا المادة ٥٣٧ مدنية فقرتها ١٢ ولا المادة ٢٢٥ م.وع. التي صار بحثها آنفاً، الأمر الذي يستتبع بالتالي وجوب رد السبب التمييزي الأول ببنوده كافة .

وعن السبب التمييزي الثاني ـ مخالفة القرار المميز للمادة ٢١٥ مدنية :

حيث تعيب الجهة المميزة على القرار المميز مخالفة المادة ٢١٥ من ق.أ.م.م. اذ ان الخطأ في الاقرار هو خطأ في القانون، مرتبط بتطبيق أحكام المادة ٨ من القرار ١٨٨ ولا يتيح للمميز عليه الرجوع عن اقراره،

وحيث أنه ليس ثمة مخالفة لأحكام المادة ٢١٥ من ق.أ.م.م. إذ أن الخطأ في الاقرار هو خطأ في القانون، مرتبط بتطبيق أحكام المادة ٨ من القرار ١٨٨ ولا يتيح للمميز عليه الرجوع عن اقراره،

وحيث أنه ليس ثمة مخالفة لأحكام المادة ٢١٥ المذكورة في ما أورده القرار المميز «حيث أن توقيع المستأنف عليه على الاتفاقية مع اقراره فيها بأن الاتصال لعقاره قد أصبح مؤمناً، خلافاً لما هو ثابت من خرائط الافراز المسجلة في السجل العقاري بهذا الشأن، انما يشكل تأسيساً على ان التوقيع لم يحصل استناداً لهذه الخرائط، وانما لواقع تبني أنه مغاير، خطأ في الواقع يبرر للمستأنف عليه الرجوع عنه عملاً بأحكام المادة ٢١٥ محاكمات مدنية، والمطالبة بالمرور وفقاً للوكالة تاريخ ١٩٧٣/٩/١٢ دون أن يؤثر هذا الخطأ في سائر بنود الاتفاقية الا اذا تبين انه يتعذر تأمين هذا المرور وتحقيق الغاية منه»، ذلك أن الخطأ في الواقع كمن في انصراف ارادة المميز عليه، عند توقيع الاتفاقية، الى واقعة ظنها ثابتة من خلال الظروف ثم اكتشافه لاحقاً وضعاً مغايراً لها لم يكن داخلاً في عناصر الممارسة الواقعية، وهذا ما أورده القرار المميز تطبيقاً لما تقدم، بقوله «ان التوقيع لم يحصل استناداً لهذه

الخرائط، وانما لواقع تبين أنه مغاير»، وبالتالي فان اكتشاف المميز عليه لمسألة عدم ورود اشارة بحقِ المرور على خرائط الافراز المسجلة في السجل العقاري، خلافاً لما هو منفذ على الأرض، تلك الخرائط التي لم تكنِ داخلة في عناصر التقدير على توقيع الاتفاقية، خلافاً لما كان داخلاً في الممارسة والتقدير يشكل خطأ في الواقع وليس خطأ في القانون، وينطوي بذاته علِى فهم صحيح لما انطوت عليه المادة ٨ من القرار ١٨٨، وعليه وعملاً بالمادة ٢١٥ المذكورة، فانه يصح الرجوع عن الاقرار من قبل المستأنف عليه، الذي أورد القرار المميز الادلة على ثبوت وقوع المقر بخطأ في الواقع، ومن ثم فإنه يقتضي رد السبب التمييزي الثاني .

وعن السبب التمييزي الثالث ـ مخالفة القرار المميز أحكام المواد ١ و ٨ و ١٣ من القرار ١٨٨ :

حيث تعيب المميزة على القرار المميز مخالفة أحكام المواد ١ و ٨ و ١٣ من القرار ١٨٨ وهي تورد انه يتبين من مندرجات القرار ان اتفاقية ١٩٧٩/٧/١١ قد وقعت، بعد أن كانت الخريطة قد اصبحت نافذة للتنظيم المدني عليها، وتكون لهذه الخرائط القوة الثبوتية تجاه الغير منذ التاريخ المذكور،

وحيث أورد القرار المميز «وحيث ان المادتين الأولى والثامنة من القرار ١٨٨ لا تؤثران في الخطأ المشار اليه ولا تبدلا من طبيعته، طالما أن الاتفاقية في الظروف التي ابرمت فيها قد وقعت استناداً لواقع الحال، وليس استنادا الى خرائط الافراز المشار اليها رغم انجازها،

«وحيث أنه اذا كان لقيود السجل العقاري الحجية على الغير، استناداً للعلنية التي تتمتع بها، الا أن ابرام الجهة المستأنفة لاتفاقية ١٩٧٩/٧/١١ المتضمنة، خلافاً للحقيقة، بأن اتصال عقار المستأنف عليه، بالطريق العام قد أصبح مؤمناً، يخلقها الظاهر باحداث الطريق الخاص رقم ٨٣٤٤ بالشكل الموصوف اعلاه مما أوقعه في الخطأ انما

يمنعها لعلمها بهذه الحقيقة من التذرع بقوة ومفاعيل قيود السجل العقاري، عملاً بأحكام الفقرة الثانية من المادة ١٣ من القرار ١٨٨» .

وحيث أنه ليس في ما قرره القرار المميز لهذه الجهة، بالاستناد الى احكام الفقرة الثانية من المادة ١٣ المذكورة والتي تمنع الاستفادة من غش المتعاقد، اية مخالفة لأحكام المواد ١ و ٨ و ١٣ من القرار ١٨٨، وعليه فإنه يقتضي رد السبب التمييزي الثالث أيضاً .

وعن السبب التمييزي الرابع - تشويه المستندات :

حيث تعيب الجهة المميزة على القرار المميز تشويهه لمضمون المستندات، وتدلي بأنه مستوجب النقض سنداً للفقرة ٧ من المادة ٧٠٨ مدنية، وتورد أنه ورد في القرار النهائي المميز ... وتبين أنه بتاريخ ١٩٩٧/١/٢٣ تقدم المستأنف عليه ... بلائحة ... ادلى فيها ... ان السند القانوني لموجب اعطائه حق المرور هو الشرط الوارد في وكالة ١٩٧٣/٩/١٢ طريق بعرض ستة أمتار تصل عقار المستأنف عليه رقم ٥٣٨٩ بالطريق العام وتضيف الجهة المميزة ان السند القانوني قد وصف المرور بأنه طريق بعرض ستة أمتار تصل عقار المستأنف عليه - المميز ضده - بالطريق العام، وان نص البند الثاني من اتفاقية ١٩٩٧/٧/١١ هو أن المرور لعقاره اصبح مؤمناً بواسطة الطريق التي شقها الفريق الثاني والمتصلة مباشرة بعقاره رقم ٥٣٨٩ المذكور، وان المعنى الواضح هو بالتالي وفقاً لنص الوكالة والاتفاقية، ان طريقاً بعرض ستة أمتار قد وصلت مباشرة عقار المميز عليه بالطريق العام، وذلك من أسفل العقار ٨٣٣٩ كما تبين للمميز عليه بعد اطلاعه على خرائط المساحة التي كانت منفذة في عام ١٩٧٥، بينما ان اقراره بتأمين هذا الممر قد حصل في عام ١٩٧٩ . ثم تورد المميزة قول القرار المميز «... بأن الطريق التي اتجهت اليها ارادة المستأنف عليه وفقاً لأحكام الفقرة الثانية من البند الثاني من الاتفاقية، انما هي طريق اعتبرها تقع على طول حدود عقاره مباشرة لتؤمن اتصاله بالطريق العام» . والمميزة تدلي في هذا القول تشويهاً صارخاً لمضمون المستندات، ولمعناها الصريح والواضح، وتتساءل اين هو النص في

المستندات الذي يشير الى طريق تقع على طول حدود عقار المميز عليه، وان كلمة «طول الحدود» هي من عند المحكمة الاستئنافية، وان هذا التشويه هو الذي حمل المستشار على تدوين مخالفته لقرار الاكثرية،

وحيث أنه ليس ثمة تشويه لمضمون مستندات بذكر وقائع خلافاً لما وردت عليه فيها، او بتفسير المستندات بصورة مخالفة لنصها الواضح والصريح، على النحو الملحوظ في الفقرة ٧ من المادة ٧٠٨ مدنية، ذلك أن عبارة «طول الحدود» اتت في معرض فهم ما اتجهت اليه ارادة المميز عليه، وفقاً لأحكام الفقرة الثانية من البند الثاني من الاتفاقية بانها اتجهت نحو طريق تقع على حدود عقاره مباشرة لتؤمن اتصاله بالطريق العام أي الطريق التي شقها الفريق الأول على الأرض والمتصلة مباشرة بعقار المميز عليه رقم ٥٣٨٩ المذكور، وبأن مكان الاتصال يقع على طول حدود عقار المميز عليه، أي في أي موضع من الحدود، ومن هنا فقد ورد البند الرابع والبند الخامس من الفقرة الحكمية، على النحو المبين آنفاً،

وحيث إذا كانت الأكثرية قد فهمت البند الثاني من الفقرة الثانية من اتفاقية ١٩٧٩/٧/١١ على النحو المتقدم، وهذا من حقها المطلق في تقدير الوقائع بلا معقب عليها من هذه المحكمة العليا، فان المستشار المخالف الذي لم يجار الاكثرية في ما ذهبت ايه لهذه الجهة لم يذهب هو الآخر الى أن المعنى الواضح، وفقاً لنص الوكالة والاتفاقية هو أن طريقاً بعرض ستة أمتار قد وصلت مباشرة عقار المميز عليه بالطريق العام، وذلك من أسفل العقار ٨٣٣٩ كما ذهبت المميزة الى ذلك،

وحيث يقتضي تبعاً لما تقدم رد السبب التمييزي الرابع ايضاً لان تشويه المستندات هو ايراد ما يخالف نصها الواضح والصريح الذي لا يحتمل تفسيراً .

وعن السبب التمييزي الخامس ـ مخالفة قرار الاكثرية للمادة ١٨٠ من ق.م.وع. (البند الأول من المادة ٧٠٨ مدنية) :

حيث تعيب المميزة على القرار المميز مخالفة أحكام المادة ١٨٠ م.وع. وفقاً لما جاء في كتابها اليه تاريخ ١٩٨٣/٧/٢٠ جواباً على برقيته التي اعتبر فيها الوكالة والاتفاقية لاغيتين وذلك لسكوته سحابة ست سنوات على هذا الكتاب،

«وحيث يقتضي من أجل القول بأن السكون يشكل قبولاً، التعرف على الظروف التي رافقته وتبيان ما اذا كان يستدل منها هذا القبول...

«وحيث أن عدم الجواب من قبل المستأنف عليه على كتاب الجهة المستأنفة المشار اليه لا يشكل مع موقفه المغاير في برقيته المشار اليها قبولاً منه بالممر الذي اشارت اليه في كتابها وتتمسك به في دفاعها ...»، وتلاحظ المميزة أن المميز عليه تبلغ كتابها بتاريخ ١٩٨٣/٨/٣١ ولم يجب عليه ولم يحرك ساكناً ولم يرفض مضمونه منذ ١٩٨٢ لغاية تقديم الدعوى الحالية عام ١٩٨٨، ولم يتخذ موقفاً مغايراً منه طيلة ست سنوات، وان هذا السكون على مضمون الكتاب خاصة لجهة ما ورد فيه من حيث اقراره بتأمين المرور، وعلى النحو المحدد في كتاب المميزتين هو بالتأكيد قبول لمضمون الكتاب المذكور، وتكون المحكمة قد خالفت نص المادة ١٨٠ ن.وع. وفسرته تفسيراً خاطئاً مما يوجب نقض قرارها،

وحيث أن القرار المميز لم يخالف نص المادة ١٨٠ المذكورة ولم يفسرها تفسيراً خاطئاً وقد أورد اسباباً سائغة قانوناً لاعتباره عدم جواب المستأنف عليه على كتاب الجهة المستأنفة، لا يشكل قبولاً منه بالممر الذي أشارت اليه في كتابها، علماً أن مسألة توفر الدليل على القبول الضمني، أو عدم توفره هي مما تستقل به محاكم الأساس، على ضوء ظروف كل قضية، مع الاشارة الى أن قانون تعليق المهل رقم ٩١/٥٠ قد علق جميع المهل القانونية مبدئيا، الأمر الذي لا يجعل من

تأخر المميز عليه من اتخاذ موقف من كتاب الجهة المميزة، الذي هو في الأصل جواب على كتاب المميز عليه ومن الادعاء بهذه الدعوى، تأخراً يفيد القبول الضمني على النحو الوارد في المادة ١٨٠ م.و ع.

وحيث أنه يقتضي بالتالي رد السبب التمييزي الخامس أيضاً .

وعن السبب التمييزي السادس ـ مخالفة القرار أحكام المادة ٧٥ والفقرة ٢ من المادة ٨٤ والفقرة ٣ من المادة ٨٩ من القرار ٣٣٣٩ وذلك بارهاقه عقار الجهة المميزة بحق مرور لم تراع فيه القواعد القانونية :

حيث ان القرار المميز لم يخالف أياً من النصوص القانونية المذكورة تحت هذا السبب، لأن مجال إعمال هذه المواد والنصوص هو عندما لا يعين الفريقان موقع المرور ومداه بموجب اتفاق بينهما ولقد ورد في القرار لهذه الجهة :

«وحيث أنه يتبين من الحكم الابتدائي انه بعد ان استعرض مضمون الوكالة والاتفاقية المنوه عنهما، وقبوله رجوع المستأنف عليه عن اقراره في الفقرة الثانية من البند ثانياً للخطأ والغلط خلص الى الحكم باعطاء عقار هذا الأخير حقاً بالمرور على العقارين رقم ٨٣٤٤ و ٨٣٣٩ ... دون تعيين موقع وشكل هذا المرور وتحديد سعته هل هو على طول حدوده مع العقار ٥٣٨٩ ام بممر عبره الى العقار ٨٣٤٤ الذي هو الطريق الخاص المتصلة بالطريق العام،

«وحيث أنه يقتضي الاشارة الى ان قبول رجوع المستأنف عليه عن اقراره المشار اليه وتأييد ذلك من قبل هذه المحكمة من شأنه أن يطرح مسألة تعيين المرور المتفق عليه وطبيعته وحجمه مجدداً، استناداً الى توافق الفريقين بشأن الوكالة وعلى ضوء الظروف التي رافقت توقيع الاتفاقية لاحقاً، وليس استناداً الى أحكام المادة ٧٥ ملكية عقارية، طالما أنه عملاً بأحكام المادة ٨٤ منه يجوز لاصحاب العقارات احداث ما شاؤوا من الارتفاقات ضمن الشروط المحددة فيها»،

وحيث أنه على ضوء ما خلصت اليه هذه المحكمة اعلاه فيما خص موقع الطريق بتاريخ الاتفاقية، والتي كانت سبب الخطأ في الاقرار بأن المرور اصبح مؤمناً فان المحكمة ترى أن المرور المتفق عليه بموجب الوكالة تاريخ ١٩٧٣/٩/١٢ انما هو على طريق بعرض ستة أمتار على طول حدود عقار المستأنف عليه رقم ٥٣٨٩ ... مع عقار الجهة المستأنفة الملاصق قبل عملية الافراز ونشأة العقارين رقم ٨٣٣٩ و ٨٣٤٤ ... طالما أن مثل هذه الطريق كانت السبب الدافع لابرام اتفاقية ١٩٩٧/٧/١١ وبالتالي الزام الجهة المستأنفة بتأمين هذه الطريق على هذين العقارين المستحدثين اللذين يعتبران مرتفقين بالحق بالمرور على هذه الطريق لمنفعة عقار المستأنف عليه المذكور لحين تنفيذها ليصار على أثرها الى حصر هذا الحق بالعقار الذي سينشأ من جراء التنفيذ،

وحيث ازاء صراحة نص المادة ٨٤ من القرار ٣٣٣٩ وازاء اتفاق الفريقين على تحديد حق المرور ومداه بموجب اتفاق قام الخلاف على تفسير بنوده، فان المحكمة تلتزم بهذا التعيين في تفسير بنود الاتفاق وتفتش عن القصد الذي رمى اليه المتعاقدان وكان حافزاً للتعاقد وهذا التفسير هو مسألة واقع تستقل بتقديره محكمة الأساس، وهو لا يقع تحت رقابة محكمة التمييز، الا اذا انطوى على تشويه في المستندات وقد صار نفي ذلك في اطار الرد على السبب التمييزي الرابع، وعليه فانه يقتضي أيضاً رد السبب التمييزي السادس .

وعن السبب التمييزي السابع - مخالفة القرار الاعدادي المطعون فيه احكام المادة ٥٣٧ والبند ١٢ والبند ٤ من المادة ٧٠٨ مدنية:

حيث تعيب الجهة المميزة على القرار الاعدادي تاريخ ١٩٩٦/٦/٢٨ قوله «وحيث على فرض ثبوت الواقعة المذكورة ... فان المحكمة ترى ... ويقتضي توضيح بعض النقاط ...»، ثم قررت المحكمة تكليف الفرقاء مناقشة النقاط التي تصب كلها في خانة مسؤولية

الجهة المستأنفة، وان ما قررتـه المحكمـة لهذه الجهـة مسند الـى سبب افتراضي، أي فاقد التعليل ومعيب، الأمر الذي يوجب نقضه،

وحيث أن القرار تاريخ ١٩٩٦/٦/٢٨ بعد ان اشار الـى مـا ورد في تقرير الخبير، والى انه فرض ثبوت ذلك، وعلى ضوء اصرار كل فريق على أقواله وطلباته، وبعد أن عرض كل ذلك تفصيلاً، اشـار الـى ان الدعوى بحالتها الحاضرة غير جاهزة للحكم، ويقتضي توضيح بعض النقاط لتتمكن المحكمة بالاتفاق، ومـع حفظ البت بسائر النقاط، فتـح المحاكمـة مجدداً ليصـار الـى تكليـف الفرقـاء بمناقشـة مـا كلفتهـم بمناقشته، وتكليف المستأنف عليه بما كلفته به، وبدعوة الفريقين بـالذات أمام الرئاسة للسعي في تقريب وجهات النظر ..

وحيث من الواضح ان هذا القرار جاء معللاً تعليلاً كافياً وسليماً وغير مبني على سبيل افتراضي، بل مبني على تقرير الخبير، ولم تشأ المحكمة في حينه الجزم بصحة ما ورد فيه لجهة أن الطريق التي كانت مؤمنة بتاريخ اتفاقية ١٩٧٩ هي الطريق الخاص الممتدة بموازاة حدود عقار المستأنف عليـه، والمفصـول، عنـه بالعقـار رقـم ٨٣٣٩، لا سيما وأن المـادة ٣٧١ مدنيـة اعطـت المحكمـة حق طلـب الايضاحـات مـن الخصـوم والتـي تراهـا ضروريـة لفصـل النـزاع ولا رقابـة عليهـا مـن محكمـة التمييز فـي هـذا المنحـى، وان المـادة ٣٧٣ مدنيـة فـي فقرتيهـا الأولى والثانية فرضت على المحكمة التقيد بمبـدأ الوجاهيـة وعليـه فانـه يقتضي رد السبب التمييزي السابع ايضاً،

لهذه الأسباب، ووفقاً لتقرير حضـرة المستشـار المقـرر فـان المحكمة تقرر بالاجماع :

قبول المراجعة شكلاً وردهـا أساسـاً وابـرام القراريـن المطعـون فيهما ...

(قرار رقم ٩٩/٦٠، تـاريخ ١٩٩٩/٦/٢٤، تمييز مدنـي، غرفـة ثانية، الرئيس طارق زيادة، المستشاران الياس عبد اللـه وجـورج بديـع كرم - كساندر ٦ - ١٩٩٩ - ق ٧١٤ وما يليها) .

حق مرور - عقار مقفل من جميع الجهات ولا إتصال لـه بـالطريق العام

«حيث إن تعيين الممر في النقطة التي يسبب فتحه أقل ضرر لصاحب الأرض أمر يدخل في تقدير محكمة الأساس ولا رقابة لمحكمة التمييز عليه، أما إستثبات الضرر الأقل من تعيين مكان الممر فيدخل في إطار القواعد العامة للاثبات» .

«وحيث إن المميز لم يدل بمخالفة قواعد الاثبات فلا يكون القرار المميز فيما ذهب إليه قد أخطأ في تفسير المادة ٧٥ فقرتها الثانية من قانون الملكية ٣٣٣٩ ويقتضي رد السبب التمييزي المثار» . (تمييز مدنية، غرفة ثانية، الرئيس طارق زيادة والمستشاران بشارة متى وجورج بديع كرم - قرار رقم ٢٩ تاريخ ١٩٩٨/٤/٨ - كساندر ٤ - ١٩٩٨ ق ٣٦١) .

حق مرور - إن قول محكمة الاستئناف إن تسامح مالك العقار لا يكسب المميز عليه حقاً بالمرور لأن العقارات موضوع الدعوى مقيدة في السجل العقاري لا يخالف المادتين ٢٥٧ و ٢٥٨ من قانون الملكية العقارية، لأن هاتين المادتين تتعلقان باكتساب الحقوق بوضع اليد في العقارات غير المقيدة في السجل العقاري .

حق مرور - المادة ٧٤ من قانون الملكية العقارية لم توجب إختصام جميع أصحاب العقارات المجاورة .

تعويض - تستقل فيه محكمة الأساس، ولا يخضع لرقابة محكمة التمييز .

(تمييز مدني، غرفة ثانية، قرار رقم ٥٠ تاريخ ١٩٩٦/١١/٢٦ - الرئيس مصطفى عوجي - والمستشاران أسعد جرمانوس، ومصطفى نور الدين - كساندر ١١ - ١٩٩٦ ق ١٦) .

حق مرور ـ المادة ٧٤ من القرار ٣٣٣٩ ـ إن عناصر المفاضلة بين ممر وآخر لا تتحدد بطول الممر فقط، إنما بمدى الضرر الذي يلحقه بالعقارات التي يمر عبرها ـ يمكن إختيار الممر الأقل ضرراً وإن كانت مسافته تزيد قليلاً عن غيره

«حيث إنه بموجب المادة ٧٤ من القرار ٣٣٣٩ لصاحب العقار المحاط من كل جانب والذي لا منفذ له الى الطريق العمومية أن يطلب ممراً في الأراضي المجاورة مقابل دفعه تعويضاً بنسبة الضرر الذي يسببه كما أنه بموجب المادة ٧٥ من ذات لقرار يجب أن يؤخذ الممر في الجهة التي تكون فيها مسافة الأرض المحاطة الى الطريق العمومية أقصر ما يمكن على أن يعين الممر في النقطة التي يسبب فتحه فيها أقل ضرر لصاحب الأرض الذي يكون قد منحه» .

«وحيث إن الخبير الذي عينته هذه المحكمة المهندس ... أثبت في تقريره أن عقاري المميز رقم ٩٤٠ و ٩٤١ ... محبوسان ولا منفذ لهما الى الطريق العام يسمح باستثمارهما . وناقش الاقتراح المقدم من الخبير ... في التقرير المبرز بداية كما ناقش أربعة إقتراحات تضمنها التقرير هي الاقتراح الأول والثاني والاقتراح الثالث المقدم من أصحاب العقار رقم ٣٤٩ ... والرابع، وبيّن إيجابيات وسلبيات كل من هذه الاقتراحات بما فيها إقتراح الخبير ... ومسافة الممر في كل منها والضرر الذي يحدثه في كل من العقارات التي يجتازها وأرفق مصوراً لكل من هذه الاقتراحات مشيراً الى تناول بعضها عقارات غير مملوكة من فرقاء الدعوى خالصاً من كل ذلك الى تفضيل الخيار الرابع الوارد في تقريره لأسباب تتعلق بمسافة الممر وبالضرر الذي يلحقه بالعقارات التي يجتازها» .

«وحيث إن عناصر المفاضلة بين ممر وآخر لا تتحدد بطول الممر فقط إنما بمدى الضرر الذي يلحقه بالعقارات التي يمر عبرها بحيث يلعب هذا الضرر دوراً رئيسياً في إختيار الممر الى جانب عنصر المسافة وبالتالي يمكن إختيار الممر الأقل ضرراً وإن كانت مسافته تزيد قليلاً عن غيره» .

«وحيث إن المحكمة في ضوء ما ورد في تقرير الخبير من تفاصيل تتعلق بمسافة كل من الممرات المقترحة وبالضرر الذي يلحقه كل منها في العقارات التي يجتازها وبما لها من حق التقدير، ترى إعتماد الخيار الرابع الذي فضله الخبير للأسباب الواردة في تقريره» . (تمييز مدني، غرفة ثانية، قرار رقم ٢٩ تاريخ ١٩٩٧/٤/١٥ - الرئيس مصطفى عوجي، والمستشاران أسعد جرمانوس، ومصطفى نور الدين - كساندر ٤ - ١٩٩٧ ق ١٧٠ - ١٧١) .

حق المرور

١. حق المرور - العقار الذي له حق المرور يتمتع بمنافذ عدة على طرقات عامة وليس محبوساً - ترقين الارتفاق .

حق المرور - وان كان زوال الاحاطة لا يعني زوال الجدوى او الفائدة من حق المرور، فانه يبقى على المنتفع بهذا الحق ان يشير بجدية الى الغاية أو المنفعة التي يتوخاها من بقاء هذا الحق .

حق المرور - ان المادة ٩٠ من القرار ٣٣٣٩ لم تميز بين مصدر الارتفاق - سواء كان تعاقدياً أو قضائياً، لجهة امكانية اسقاط الارتفاق بالترقين .

في الأساس :

عن السبب التمييزي الأول - تشويه مضمون المستندات وفقدان الاساس القانوني :

حيث يعيب المميز على القرار المطعون فيه تشويهه لمضمون المستندات وفقدانه للأساس القانوني بحيث جاءت اسبابه غير كافية لاسناد الحل القانوني المقرر فيه، لأنه من الثابت أن حق المرور موضوع النزاع هو قائم ومنتج لمفاعيله القانونية تجاه الجميع بمن فيهم المميز بوجهه بالذات، والمميز يستعمله فعلياً وواقعياً منذ عدة سنوات كما هو ثابت من تقرير الخبير ... المبرزة صورته مع الاستدعاء .

وكل عمل من شأنه أن ينقص من استعمال حق المرور أو يحول دون استعماله يشكل مخالفة صارخة لأحكام المادتين ١٣ و ١٧ من القرار ١٨٨ ويشكل تعدياً واضحاً على حقوق المميز المشروعة، ثم ان حق المرور هذا انما هو ناتج عن اتفاق تعاقدي، وجدواه والمنفعة منه تبقى قائمة ومرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالصك المنشئ لهذا الحق تاريخ ١٩٢٨/٥/٩ والذي جرى تدوينه على الصحيفة العينية لكل من العقارين رقم ١٨ و ٢٢ ... ولجهة الطريق الثالثة والمقصود هنا الطريق الملحوظة بمرسوم الاستملاك رقم ... تاريخ ١٩٦٤/٥/١٢، فانه يبرز افادة صادرة عن بلدية ... تثبت ان التخطيط الملحوظ بمرسوم الاستملاك لم ينفذ لغاية تاريخه،

وحيث أن القرار المميز لم يأتِ فاقداً لأساسه القانوني لأنه أورد الأسباب الواقعية الكافية والواضحة لاسناد الحل القانوني المقرر فيه عندما أورد حرفياً : «حيث من نحو أول لم ينازع المستأنف في كون عقاره ١٨ ... يتمتع بمنافذ عدة على طرقات عامة وليس محبوساً وقد حدد الحكم المستأنف باسهاب هذه المنافذ استناداً الى تقرير الخبير ... ليخلص الى أن الوصول للعقار ١٨ ... لا يستدعي اطلاقاً المرور بالعقار ٢٢ ... علماً بأن الخبير ... لم يشر في تقريره المرفق مع الاستئناف الى خلاف ذلك،

وحيث أنه إذا كان التسليم مع المستأنف بأن زوال الاحاطة لا يعني زوال الجدوى أو الفائدة من حق المرور، يبقى ان المستأنف لم يشر بجدية الى الغاية أو المنفعة التي يتوخاها من بقاء هذا الارتفاق بالمرور لمصلحة عقاره، بل بقيت اقواله في اطار النظرية، علماً أن المادة ٩٠ من القرار ٣٣٣٩ لم تميز في حكمها بين مصدر الارتفاق لجهة ما إذا كان تعاقدياً أو قانونياً» .

وحيث أن المميز لم يبين كيف شوه القرار المطعون فيه مضمون المستندات، ومكامن التشويه المفضي للنقض، ثم ان مسألة الفائدة أو الجدوى من حق المرور مسألة واقعية متروكة لتقدير محكمة

الأساس، كما أن المادة ٩٠ من القرار ٣٣٣٩ التي استند اليها القرار المطعون فيه، والتي لم تميز بين مصدر الارتفاق سواء كان تعاقدياً أو قانونياً، لجهة امكانية اسقاط الارتفاق بالترقين من قبل القاضي، تجعل الادلاء بمخالفة القانون، أي مخالفة المادتين ١٣ و ١٧ من القرار ١٨٨ غير حريٍ بالقبول قانوناً، وعليه يكون السبب التمييزي الأول مستوجباً للرد قانوناً .

وعن السبب التمييزي الثاني - مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وتفسيره :

حيث يعيب المميز على القرار المطعون فيه أنه أزال حقه بالانتفاع من حق المرور الأمر الذي ألحق الضرر به أكيداً ومتمادياً، اذ هو حق تعاقدي منبثق عن صك الشراء ومسجل علي الصحيفتين العينيتين للعقارين ١٨ و ٢٢ ... والمميز يستعمله فعلياً وواقعياً منذ سنوات عديدة،

وحيث ان المميز لم يبين كيف خالف القرار المطعون فيه القانون أو كيف أخطأ في تفسيره وتطبيقه، كما أنه لم يبين النص القانوني المدلى بمخالفته وبالخطأ في تطبيقه وتفسيره، مع الاشارة هنا الى ان القرار المميز أورد صراحة «ان عدم تبيان المستأنف للغاية التي يتوخاها من بقاء الارتفاق بالمرور أو تبيانه للضرر اللاحق به من جراء الحكم بترقينه، يجعل من الارتفاق بالمرور دون جدوى على ضوء الواقع القائم ويحق بالتالي للقاضي ان يأمر بترقين هذا الارتفاق لا سيما وأن في بقائه ضرراً ثابتاً على العقار المرتفق به» . ومسألة الضرر الواقع على طرف والمنفعة اللاحقة بطرف آخر، مسألتان واقعيتان متروكتان لتقدير محاكم الأساس بلا معقب عليها من هذه المحكمة العليا، وعليه يكون السبب التمييزي الثاني مستوجباً للرد قانوناً،

وحيث أنه يقتضي بالتالي رد المراجعة أساساً .

لهذه الأسباب، ووفقاً لتقرير حضرة المستشار المقرر، فإن المحكمة تقرر بالاجماع : قبول المراجعة شكلاً وردها أساساً وابرام القرار المميز .

(قرار رقم ٢٠/٢٠٠٠، تاريخ ٢/٣/٢٠٠٠، تمييز مدني، غرفة ثانية، الرئيس طارق زيادة، المستشاران سامي عبد الله وجورج بديع كرم ـ كساندر ٣ ـ ٢٠٠٠ ق ٢٩١ ـ ٢٩٢) .

٣. ملكية عقارية ـ صفة ـ تكون الصفة في الادعاء لمن كان العقار مسجلاً على اسمه ـ المادة ١١ من القرار ١٨٨ والمادة ٣٩٣ م.وع.

ادخال ـ ان ادخال الغير في المحاكمة بناء على طلب احد الخصوم لأجل اشراكه في سماع الحكم أو لأجل الحكم عليه بطلبات متلازمة مع طلبات أحد الخصوم أو لأجل الضمان هو أمر جوازي .

محاكمات مدنية ـ استئناف ـ انِ القرار الاستئنافي الذي يصدق الحكم البدائي يعد متبنياً لأسباب هذا الحكم غير المتعارضة مع أسبابه .

حق مرور ـ تعويض ـ القرار المطعون فيه قدر التعويض لمالكي العقارين المشمولين بحق المرور بنسبة خمسين بالمئة من القيمة البيعية للمساحة المشمولة بالممر . لا يكون بالتالي ثمة مخالفة للقانون الدستوري أو للقوانين العقارية أو ثمة خطأ في تفسير وتطبيق المادتين ١٥ من الدستور اللبناني والمادة ٧٤ ملكية عقارية .

حق مرور ـ الممر الأقصر مسافة والأقل ضرراً .

حيث أن السيدات والسادة ... قدموا بتاريخ ١٤/٧/١٩٩٨ استدعاء تمييزياً بوجه (س.أ.) و... زوجة ... طعناً بالقرار رقم ...

الصادر بتاريخ ١٩٩٨/٦/٢٥ عن محكمة استئناف ... والمنتهي الى قبول الاستئنافين رقم ٩٧/٣٩ و ٩٧/٥٤ شكلاً وردهما اساساً وتصديق الحكم المستأنف ورد كل ما زاد أو خالف وتضمين المستأنفين نفقات استئنافهما كافة ومصادرة التأمينين . وقد انتهى المميزون في استدعائهم الى طلب :

وقف تنفيذ القرار المميز ـ ابلاغ الاستدعاء من الجهة المميز عليها ـ قبول استدعاء التمييز شكلاً ونقض القرار المميز ـ نشر الدعوى بعد النقض ورؤيتها انتقالاً واعطاء القرار :

١. بادخال السيد (ف.أ.) في المحاكمة لضمان تنفيذ التزاماته تجاه المميزين .

٢. بتحديد الممر في حال تقرير ضرورته وفق الاقتراح الثاني المقدم من الخبير، أي ضمن العقار رقم ١٩٨ ... وضمن مساحة صغيرة من العقار رقم ٢٦٢ ...

٣. بادخال مالكي العقار ١٩٨ ... لسماع الحكم .

٤. استطراداً في حال تحديد الممر ضمن العقار رقم ٢٦٢ تقرير التعويض المتوجب لمالكيه بما يتناسب مع الأضرار اللاحقة به بتاريخ القرار النهائي ...

في أساس المراجعة رقم ٩٨/٣٨٢ :
عن السبب التمييزي الأول ـ مخالفة المادة ١١ من القرار ١٨٨ والمادتين ٢٨٠ و ٢٦٢ من ق.م.وع.

حيث تعيب الجهة المميزة على القرار المطعون فيه مخالفة المادة ١١ من القرار ١٨٨ والمادتين ٢٨٠ و ٢٦٢ من ق.م.وع. وذلك باعتبار ان الدعوى الحاضرة هي من الحقوق الملازمة للعقار رقم ٢٠١ ... وان التفرغ عن هذا العقار من (س.أ.) لـ (ف.أ.) يستتبع التفرغ عن

الدعوى للسيد (ف.أ.) وبما أن هذا الأخير عندما تنازل عن الدعوى وعن كل حكم قد يصدر بنتيجتها يكون قد تنازل عن حق شخصي عائد له من جراء البيع، وان (س.أ.) بعد التفرغ أصبح ملزماً بضمان الالتزامات التي تعهد بها السيد (ف.أ.) ومن ذلك التنازل عن الدعوى والحكم، وان محكمة الاستئناف عندما قالت بأنه لا يمكن التذرع بصك التنازل بوجه (س.أ.) لأنه صادر عن غير مالك بموجب القيود العقارية، تكون قد خالفت المادة ١١ من القرار ١٨٨ والمادتين ٢٨٠ و ٢٦٢ من ق.م.وع.

وحيث أن القرار المميز لم يخالف أياً من هذه النصوص القانونية عندما أورد «حيث بمقتضى المادة ٣٩٣ م.وع. والمادة ١١ من القرار رقم ١٨٨ لا يكون للبيع وللالتزامات الرامية الى انشاء حق عيني عقاري اية مفاعيل حتى بين المتعاقدين الا من تاريخ التسجيل في السجل العقاري»، مما يعني ان العبرة تكون وفقاً للقيود المدرجة في هذا السجل،

وحيث طالما ان القيود العقارية تثبت ان ملكية العقار رقم ٢٠١... لا زالت مسجلة باسم المستأنف عليه (س.أ.) دون سواه فيكون صاحب صفة للادعاء،

وحيث طالما لم يثبت من مندرجات القيود العقارية ان عقد البيع الذي يتمسك به المستأنفون للادلاء بعدم صفة المستأنف عليه، والمعقود لمصلحة السيد (ف.أ.) قد جرى انفاذه في الدوائر العقارية عن طريق تسجيله ونقل الملكية على اسم هذا الأخير فلا يعود من الممكن التذرع بصك التنازل بوجه المستأنف عليه الثابتة ملكيته باعتبار أنه لا يتضمن سوى التزام شخصي ممن ليس مالكاً بحسب القيود العقارية،

وحيث أن العبرة في نقل الحق العيني من البائع للمشتري هي لاجراء القيد على الصحيفة العينية للعقار، وطالما أنه لم يجر قيد البيع من (س.أ.) على الصحيفة العينية للعقار رقم ٢٠١ ... فلا يكون ثمة

مفعول قانوني للتنازل عن الدعوى الحاضرة وعن كل حكم يصدر بنتيجتها، يكون قد أقدم عليه السيد (ف.أ.) وتكون للمدعي المستأنف عليه الصفة اللازمة للادعاء، ويكون الرجوع عن الدعوى وعن حق المرور الحاصل من (ف.أ.) غير نافذ بحق السيد (س.أ.) .

وحيث يقتضي بالتالي رد السبب التمييزي الأول،

وعن السبب التمييزي الثاني : مخالفة المادة ١٠٤٣ م.وع. والمادة ٢٨ أ.م.م. :

حيث تعيب الجهة المميزة على القرار المميز عدم تقديره ادخال السيد ... في المحاكمة لأجل ضمان تعهداته، فيكون قد خالف المادة ١٠٤٣ م.وع. والمادة ٣٨ أ.م.م.

وحيث أن السبب مستوجب الرد بدوره لأن محكمة الاستئناف عندما ردت مطالبة المستأنفين المميزين بادخال (ف.أ.) في المحاكمة لضمان تنفيذ التزاماته، كانت قد أوردت ما سبق بيانه في اطار الرد على السبب التمييزي الأول، ولأن ادخال الغير في المحاكمة بناء على طلب احد الخصوم لأجل اشراكه في سماع الحكم او لأجل الحكم عليه بطلبات متلازمة مع طلبات أحد الخصوم، أو لأجل الضمان، هو أمر جوازي، بمعنى أنه يجوز للمحكمة ان تقرره أو الا تقرره، كما هو صريح نص المادة ٣٨ أ.م.م. المدلى بمخالفتها، وعليه فإذا لم تستجب المحكمة لطلب الأدخال، فلا يصح قانوناً النعي عليها بمخالفة نص هذه المادة .

وعن السبب التمييزي الثالث ـ مخالفة المادة ٧٥ من قانون الملكية العقارية :

حيث تعيب الجهة المميزة على القرار مخالفته المادة ٧٥ من قانون الملكية العقارية، وذلك عندما تجاهل ما هو ثابت في تقرير الخبير والواقع على الأرض، من أن تحديد الممر وفقاً للاقتراح الثاني للخبير لا يشكل أي ضرر على العقار رقم ١٩٨ ... وعندما حدد الممر

وفقاً للاقتراح الثالث للخبير الذي يلحق أضراراً بالغة بالعقارين رقم ٢٠٢ و٢٦٢ ...

وحيث أن القرار المميز لم يخالف المادة ٧٥ المذكورة، فقد بين الأسباب والمعطيات التي جعلته يعتمد الاقتراح الثالث للخبير ... الذي أوضح انه يمكن اعتماد الاقتراح الثاني أو الاقتراح الثالث وفق ما تجده المحكمة مناسباً . فقد ورد في القرار :

«وحيث يتضح من المعطيات المشار اليها (تقرير الخبير والخرائط المرفقة به) ان حق المرور المقترح في الاقتراح الثالث هو الاقصر مسافة والأقل ضرراً، خصوصاً وأنه لا يصيب العقارين ٢٠٢ و٢٦٢ ... الا في طرفيهما الواقعين ضمن النقطة المحددة للتراجعات كما أوضحه الخبير في تقريره . وترى المحكمة في ضوء ما تقدم ان الاقتراح الثالث هو الأنسب لاعتماده كحق للمرور من الطريق العام الى عقار المستأنف عليه، وان ما توصل اليه الحكم المستأنف لهذه الجهة مستوجب التصديق» هذا وان ما قررته المحكمة لهذه الجهة يقع ضمن سلطتها المطلقة في تقدير الوقائع بلا معقب عليها من هذا المرجع التمييزي،

وحيث يقتضي بالتالي رد السبب التمييزي الثالث أيضاً .

وعن السبب التمييزي الرابع ـ تشويه تقرير الخبير :

حيث تعيب الجهة المميزة على القرار المميز تشويهه تقرير الخبير، لأنه عندما اعتمد الاقتراح الثالث المعروض من الخبير، بوصفه الاقتراح الذي يشكل الضرر الأقل، يكون قد شوه التقرير الذي يتبين منه ان اعتماد المرور عبر العقار رقم ١٩٨ ... يشكل الضرر الأقل لأنه يصيب هذا العقار في اماكن لا يمكن الاستفادة منها،

وحيث أن تقرير الخبير نفسه ترك للمحكمة أمر اعتماد الاقتراح الثاني او الاقتراح الثالث وفق ما تراه المحكمة مناسباً واعتماد المحكمة

للاقتراح الثالث دون الاقتراح الثاني لأسباب متروكة لمطلق تقديرها، كما جرى بيانه في اطار الرد على السبب التمميزي الثالث، ليس هو التشويه المفضي الى النقض على النحو الملحوظ في المادة ٧٠٨ فقرتها السابعة من ق.أ.م. ويقتضي بالتالي رد السبب التمييزي الرابع أيضاً،

وحيث تبعاً لكل ما تقدم يكون التمييز مردوداً أساساً .

في أساس المراجعة رقم ٩٨/٣٩٠ :
عن السبب التمييزي الأول ـ مخالفة القرار المميز لأحكام المادتين ٥٣٧ فقرة ١٤ و ٧٠٨ فقرة ٤ من ق.أ.م.م. :

حيث تعيب المميزة على القرار المطعون فيه مخالفته أحكام المادتين ١٤/٥٣٧ و ٤/٧٠٨ أ.م.م. وذلك لأنه أغفل الفصل في أحد الأسباب الاستئنافية التي أدلت بها المستأنفة، وهي الاصرار على اعتبار العقار ٢٠١ ... منحبساً (وهي تقصد أنه غير منحبس) بالاضافة الى انه اغفل الفصل في طلبها ادخال مالكي العقارين ١٩٥ و ١٩٨ ... في المحاكمة،

وحيث أن القرار المميز لم يخالف احكام هاتين المادتين فقد أورد صراحة «حيث أن مطالبة المستأنفة ... بفسخ الحكم المستأنف لمخالفته المادة ٥٣٧ فقرتها ما قبل الأخيرة أ.م.م. ذلك انه اغفل الفصل في ما اثاره حول وجود حق مرور عبر العقار ١٩٥ والعقار ١٩٨ ... حسبما تقول تبقى مطالبة مستوجبة الرد، ذلك ان الحكم المذكور بالاستناد الى التوضيحات التي ذكرها الخبير في تقريره وقضائه بترتيب حق المرور للعقار رقم ٢٠١ عبر العقارين ٢٠٢ و ٢٦٢ قضى برد طلب المستأنفة المذكورة المتعلق بالعقارين ١٩٥ و ١٩٨ وبرد طلب ادخال مالكي هذين العقارين،

وحيث فضلاً عن ذلك فإن القرار المميز قد صدق الحكم الابتدائي المستأنف وعملاً بالمادة ٦٦٧ أ.م.م. فان القرار الاستئنافي الذي يصدق الحكم البدائي يعد متبنياً لأسباب هذا الحكم غير المتعارضة

مع اسبابه، وقد ورد في الحكم البدائي، عندما كان بصدد تقرير الممر الأنسب، انه تبين من تقرير الخبير ان عقار الجهة المدعية محاط من كل جانب وانه يمكن الاخذ باحتمالات ثلاث لترتيب ممر على العقارات المجاورة وهكذا يكون السبب التمييزي الأول مستوجباً الرد .

وعن السبب التمييزي الثاني ـ مخالفة القرار المميز لأحكام المادة ٧٥ ملكية عقارية (المادة ١/٧٠٨ أ.م.م.) :

حيث تعيب المميزة على القرار المميز مخالفته المادة ٧٥ من قانون الملكية العقارية، وذلك عندما لم يعتمد الحل الواجب اعتماده قانوناً والقاضي باعتماد المبدأ العام الذي يقضي باختبار الممر في المحل الاقل ضرراً سواء من حيث المفاضلة بين العقارات المجاورة ام حين المفاضلة بين نواحي العقار الذي تقرر اختياره للممر، بل بقي مصراً على التركيز فقط على انشاء ممر عبر عقارين وحيدين حسب الاقتراح الثالث للخبير، دون الأخذ بعين الاعتبار امكانية انشائه عبر العقارات المجاورة الاخرى وخاصة العقارين ١٩٨ و ٢٦٢ ... وذلك بالرغم من الفرق الشاسع في الضرر بين الاقتراحات المطروحة ودون أن يلتفت الى الاقتراحات الأخرى،

وحيث أن القرار المميز لم يخطئ في تفسير المادة ٧٥ ملكية ولم يخالفها، وذلك للأسباب المبينة في اطار الرد على السبب التمييزي الثالث في المراجعة المقيدة برقم ٩٨/٣٨٢ والمضمومة اليها المراجعة الحاضرة، وعليه يكون السبب التمييزي الثاني مستوجباً الرد .

وعن السبب التمييزي الثالث ـ مخالفة القرار المميز لأحكام المادة ٧٠٨ الفقرة ٦ من ق.أ.م.م. :

حيث تعيب المميزة على القرار المطعون فيه فقدانه الأساس القانوني لأن أسبابه الواقعية جاءت غير كافية وغير واضحة لأسناد الحل القانوني المقرر فيه، فهو قد أورد وبين الاعتبارات التي تجعله يفضل الاقتراح الثالث للخبير على اقتراحه الثاني، وذلك على النحو المبين في اطار الرد على السبب التمييزي الثالث في المراجعة المقيدة

برقمٍ ٩٨/٣٨٢، الأمر الذي يجعل السبب التمييزي الثالث مستوجباً الرد ايضاً هنا لذات الأسباب المبينة هناك .

وعن السبب التمييزي الرابع ـ مخالفة المادة ٧٤ ملكية عقارية (المادة ١/٧٠٨ أ.م.م.) :

حيث تعيب المميزة على القرار المطعون فيه تصديقه الحكم الابتدائي الذي قضى بان عقار الجهة المدعية محاط من كل جوانب، مع أنه يوجد ممر للعقار ٢٠١ عبر العقار ١٩٥ ... كما هو ثابت من التنازل عن حق المرور الموقعِ من ... مالك العقار ١٩٥، ومع أن المدعي المميزٍ عليه شق طريقاً جديدة ومستعملة يومياً عبر العقار ١٩٨... وصولاً الى الطريق العمومية،

وحيث أن استثبات الوقائع وتقدير الأدلة يدخل ضمن سلطان محاكم الأساس المطلق بلا معقب عليها من هذا المرجع التمييزي وطالما أنها لم تشوهها، الأمر غير المثار، ويقتضي بالتالي رد السبب التمييزي الرابع .

وعن السبب التمييزي الخامس ـ مخالفة أحكام المادة ١٥ من الدستور اللبناني والمادة ٧٤ ملكية عقارية :

حيث تعيب المميزة على القرار المميز مخالفة المادة ١٥ منٍ الدستور والمادة ٧٤ ملكية عقارية، وذلك عندما قرر تعويضاً منخفضاً جداً ومجحفاً بحق المميزة،

وحيث أن هذا السبب مستوجب الرد بدوره، إذ أن تقدير التعويض جاء استناداً الى ما ورد في تقرير الخبير الذي قدر ثمن المتر البيعي في العقارات المشمولة بحق المرور بثلاثماية دولار أميركي، ومحاكم الأساس قدرت التعويض المتوجب لمالكي العقارين ٢٠٢ و ٢٦٢ ... المشمولين بحق المرور بنسبة خمسين بالماية من القيمة البيعية للمساحة المشمولة بالممر . فلا يكون بالتالي ثمة مخالفة للقانون

الدستوري أو للقانون العقاري أو ثمة خطأ في تفسير أو تطبيق المادتين المذكورتين تحت هذا السبب .

وحيث بالتالي يكون التمييز مردوداً اساساً .

لهذه الأسباب، ووفقاً لتقرير حضرة المستشار المقرر، فان المحكمة تقرر بالاجماع :

قبول المراجعتين التمييزيتين شكلاً وردهما أساساً وابرام القرار المطعون فيه ...

(قرار رقم ٢٠٠٠/١٣، تاريخ ٢٠٠٠/٢/٣، تمييز مدني، غرفة ثانية، الرئيس طارق زيادة، المستشاران سامي عبد الله وجورج بديع كرم - كساندر ٢ - ٢٠٠٠ ق ١٥٧ وما يليها) .

٢. ارتفاق - حق مرور - المادة ٩٠ ملكية لم تحدد نوعاً معيناً من الارتفاقات وبالتالي يحق للقاضي بموجب تلك المادة أن يأمر بالترقين إذا كان الارتفاق بحق المرور من دون جدوى أو كان غير ممكن انفاذه .

ارتفاق - حق مرور - ان مسألة الفائدة أو الجدوى من حق المرور هي مسألة واقعية متروكة لتقدير قضاة الأساس .

في الأساس :

١. حيث أن القرار الاستئنافي لم يخالف أحكام المواد ٥٧ و ٧٤ و ٩٠ من قانون الملكية العقارية ولم يخطئ في تطبيقها وتفسيرها وخاصة وأن المادة ٩٠ وردت تحت عنوان عام هو سقوط الارتفاق، دون تحديد نوع معين من الارتفاقات، ويحق للقاضي بموجب تلك المادة أن يأمر بالترقين اذا كان الارتفاق دون جدوى أو كان غير ممكن انفاذه، أي لا منفعة اطلاقاً وكلياً منه،

وحيث أن القرار المطعون فيه أورد أن «الفائدة من الابقاء على حق المرور موضوع النزاع منتفية»، ومسألة الفائدة أو الجدوى منه مسألة واقعية متروكة لتقدير قضاة الأساس، وعليه يكون السبب التمييزي الأول مستوجباً للرد قانوناً .

٢. حيث أن القرار المميز لم يأت فاقداً لأساسه القانوني لأنه أورد الأسباب الواقعية الكافية والواضحة لاسناد الحل القانوني المقرر فيه عندما أورد حرفياً : « حيث في ضوء ما تقدم بيانه مما أوضحه الخبير ... ان لناحية عدم جدوى حق المرور، أم لناحية الاضرار البالغة التي سيلحقها ابقاؤه وتنفيذه بعقار المستأنف عليه، ترى المحكمة بما لها من سلطة تقدير ان لا منفعة اطلاقاً وكلياً من الابقاء على حق المرور المحكي عنه لربط عقاري المستأنفين بالطريق العام، طالما أن هذين العقارين يرتبطان مباشرة بالطريق العام المذكور باعتبار ان لهما واجهة متصلة فوراً بهذا الطريق العام، مع الاشارة الى أن مشروع الافراز الذي اعتمد أساساً من أجل تقرير حق المرور لم ينفذ من قبل واضعيه لغاية تاريخه»،

وحيث يتبين من الأسباب الواقعية التي استند اليها القرار المطعون فيه استناده الى تقرير الخبير لنفي المنفعة اطلاقاً وكلياً من الابقاء على حق المرور واتت الاشارة الى مشروع الافراز بشكل زائد اضافي وليس بشكل أساسي وكسبب واقعي وحيد،

وحيث أنه يقتضي رد السبب التمييزي الثاني أيضاً لعدم قانونيته.

لهذه الأسباب، ووفقاً لتقرير حضرة الرئيس المقرر، فان المحكمة تقرر بالاجماع : قبول المراجعة التمييزية شكلاً وردها أساساً وابرام القرار المطعون فيه ...
(قرار رقم ٢٠٠٠/١٦، تاريخ ٢٠٠٠/٢/١٥، تمييز مدني، غرفة ثانية، الرئيس طارق زيادة، المستشاران سامي عبد الله وجوج بديع كرم ـ كسامدر ٢ ـ ٢٠٠٠ ق ١٥٦ ـ ١٥٧) .

حق مرور

١. حق مرور ـ يعود لقضاء الأساس بأن يعين الممر الأقل ضرراً بالاستناد الى تقرير الخبير بما له من سلطان بالتقدير ولا معقب للمحكمة العليا عليه

في الأساس :

١. حيث أن القرار المطعون فيه لم يخالف أحكام الفقرة الثانية من المادة ٧٥ ملكية عقارية ولم يخطئ في تفسيرها وفي تطبيقها، وهو أورد حرفياً : «حيث أن المحكمة ترى الأخذ بما ورد في تقرير الخبير المهندس ... لجهة تحديد الممر خاصة وان هذا الممر اعطي من ناحية فضلة غير صالحة للبناء من العقار رقم ٣٥٧ ومن ناحية الجزء النافر والضيق من العقار رقم ٣٥٦ ...»،

٢. وحيث ان القرار المطعون فيه لم يأت فاقداً لأساسه القانوني، إذ جاءت اسبابه الواقعية كافية وواضحة لاسناد الحل القانوني المقرر فيه لقضاء الأساس بأن يعين الممر الأقل ضرراً بالاستناد الى تقرير الخبير بما له من سلطان في التقدير وهذا ما فعله ولا معقب لمحكمة التمييز عليه من هذه الناحية،

وحيث أنه يقتضي رد المراجعة التمييزية أساساً لوقوعها في غير محلها القانوني .

لهذه الأسباب، ووفقاً لتقرير حضرة الرئيس المقرر، تقرر المحكمة بالاجماع : قبول التمييز شكلاً ورده أساساً وابرام القرار المميز ...

(قرار رقم ٢٠٠٠/١١، تاريخ ٢٠٠٠/٢/١، تمييز مدني، غرفة ثانية، الرئيس طارق زيادة، المستشاران سامي عبد الله وجورج بديع كرم ـ كساندر ٢ ـ ٢٠٠٠ ق ١٥٦) .

مياه ومجاري

طبيعي ـ سيلان المياه ـ تسخير الأراضي الواطئة للعالية ـ يد الانسان ـ تغيير وضع العقارات ـ مجاري

«إن المادة ٥٩ من القرار رقم ٣٣٣٩ التي إستند عليها الحكم البدائي للقول بعدم زوال الارتفاق الطبيعي، تنص على أن الأراضي الواطئة مسخرة تجاه الأراضي التي تعلوها لتلقي المياه السائلة سيلاً طبيعياً في الأراضي العالية، بدون أن يكون ليد الإنسان دخل في إسالتها»

«إن المسيل الذي يشغل الارتفاق الطبيعي هو المسيل العادي لمياه الشتاء التي تنحدر طبيعياً بحكم مسطح الأراضي التي تعلو بعضها، فتمتص العقارات قسماً منها ويسيل الفائض على العقارات الأدنى إرتفاعاً وتنتشر عليه وتتابع سيلانها بهذه الصورة الطبيعية دون حصر أو توجيه من يد الانسان، حتى إمتصاصها كاملة أو وصولها الى ساقية أو نهر أو بحر أو قناة عمومية تبنيها الدولة لهذه الغاية وفقاً لأصول فنية» .

«إذا إفترضنا جدلاً أن عقارات الجهة المستأنفة ملكاً وإجارة كانت في الأصل أقل إرتفاعاً من عقاري الجهة المستأنف عليها، وإن كانت بالتالي مرتفعة طبيعياً من حيث سيلان المياه، فيبقى معرفة ما إذا كان هذا الارتفاق لم يزل قائماً بعد تغيير وضع العقارين العائدة ملكيتهما للجمعية ببناء المدرسة عليهما، وبعد تغيير وضع عقارات المستأنفين ببناء مسبح الأكابولكو عليهما، وبعد إنشاء وتنفيذ بولفار مار الياس خلدة» .

(إستئناف مدنية ١٩٧٥/٤/٢٣ ـ العدل ١٩٧٩ : ١٠٥ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٧٣، رقم ٦٤) .

طبيعي - سيلان المياه - تدخل يد الانسان - تغيير - حق صاحب الأرض الواطئة بتسويرها

«إن السيلان الطبيعي لمياه الشتاء قد إنقطع بالحاجز الذي أنشأته الادارة وهو البولفار، وبفعل الجمعية نفسها بحصر مياه الشتاء في عقارها بقناة باطون، وبالتالي بحصر جميع هذه المياه بقناة موجهة توجيهاً إصطناعياً على عقارات المستأنفين» .

«إن جميع هذه الأعمال والأفعال من شأنها توجيه المياه قصداً وبصورة حصرية الى عقارات معينة، وبالتالي تزيل الشرط الأساسي المكون للارتفاق الطبيعي وهو عدم وجود دخل ليد الانسان في إسارة المياه سيلاً طبيعياً» .

«يكون إذاً الارتفاق الطبيعي المنصوص عنه في المادة ٥٩ من القرار ٣٣٣٩ قد زال بزوال أسسه الالزامية، ويحق للجهة المستأنفة عملاً بالمادة ٦١ من القرار نفسه تسوير عقاراتها للمحافظة عليها وصيانتها من المياه المتدفقة عليها بصورة غير طبيعية ومن العوامل الأخرى» .

(إستئناف مدنية ١٩٧٥/٤/٢٣ - العدل ١٩٧٩ : ١٠٥ - خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين - ١ - صفحة ٧٣، رقم ٦٥) .

تمرير مياه الري - المادة ٣٣٣٩/٧٧

«إن العقار ٢٨٦٨ له حق الانتفاع بالري من مياه نبع الخريزات بواسطة قناة الخريزات وبقسم من مياه السبعة أعين من قناة العين، وهذا الأمر ثابت بقيود السجل العقاري ولا نزاع حوله» .

«والمحكمة ترى إعطاء المميز عليه المدعي حق إرتفاق على العقار رقم ٢٨٦٧، بجر المياه من القناة العامة لمياه السبعة أعين ضمن القناة موضوع النزاع» . (تمييز مدنية ١٩٧٥/١/١٠ - باز ١٩٧٥ : ١٢٢ - خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين - ١ - صفحة ٧٤، رقم ٦٦) .

مدى الارتفاق ـ قساطل لمصلحة مياه بيروت بعرض ١٨ إنشاً ـ حصر مرورها ـ متران ونصف ـ لا تعويض

«للجهة المستأنف عليها الحق بتحديد مدى الارتفاق بما يتلاءم مع متطلبات الانتفاع منه، وحصر الضرر اللاحق بعقارها الى الحد وفي المدى الضروريين لتأمين هذا الانتفاع» .

«إن القاضي البدائي أحسن تطبيق القانون وتقدير الوقائع عندما قضى بحصر الارتفاق موضوع الدعوى، مع الأخذ بعين الاعتبار كل ما يتطلبه من أمور الصيانة والمحافظة ومرور العمال والموظفين، في مساحة بعرض مترين ونصف وعلى طول القسطل ١٨ إنشاً المبين على خريطة الخبير»

«إن الارتفاق على الوجه المحصور آنفاً هو الارتفاق الذي يعود للجهة المستأنفة الانتفاع منه دون زيادة، وبالتالي لا يحق لها طلب أي تعويض لقاء هذا الحصر» .

(إستئناف مدنية ١٩٧٢/١٢/٨ ـ العدل ١٩٧٣ : ٤١٠ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٧٤، رقم ٦٧) .

م ٦٥ ملكية ـ مجرور يصب في ملك الجار ـ لا مرور زمن مكسب ـ نص خاص إلزامي ـ خطر ـ إرتفاق قانوني ـ إنتظام عام

«لا مجال للقول باكتساب حق إرتفاقي بتصريف المياه المبتذلة في ملك المدعي (الجار) بمرور الزمن طيلة المدة المكسبة للحقوق، ومنها حق الارتفاق، إذ إن المرسوم ٢٧٦١ تاريخ ٩٣٣/١٢/١٩ قد نص على كيفية تصريف المياه المبتذلة المنبعثة من المراحيض، وأوجب أن تصب في حفرة خاصة عندما لا تصب في المجرور العام، وأن تكون جميع هذه الحفر محكمة السد وأن لا يرشح منها شئ تحت طائلة العقاب»

«إن هذا الخطر الذي فرضه الشارع على المالك عند إستعمال ملكه أو قسم منه لهذه الغاية يشكل في عرف العلماء حقاً إرتفاقياً قانونياً

وضع لحماية الجيرة ومصلحتهم، وهو ينطوي تحت مفهوم الارتفاق القانوني المنصوص عنه في المادة ٦٥ من القرار ٣٣٣٩ ...» .

«وهذه الارتفاقات لا يمكن تعديلها أو إلغاؤها باتفاقات الأشخاص... ولا يمكن مخالفتها حتى وباتفاق أصحاب العلاقة لتعلقها بالنظام العام، فيكون من الطبيعي والبديهي أنه لا يمكن كسبها أو سقوطها بالاستعمال مدة مرور الزمن المكسبة لحقوق الارتفاق» .
(منفرد ١٩٥٤/٥/١٩ ـ المحامي ١٩٥٤ : ١٨٤ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٧٥، رقم ٦٩) .

جذب ماء الجار

«إن لمالك العقار حق إستعمال عقارهِ والتمتع والتصرف به ضمن حدود القوانين والقرارات والأنظمة عملاً بأحكام المادة ١١ من قانون الملكية» .

«فإذا إقتصر عمله على إستبدال مضخة البئر اليدوية بمضخة كهربائية فإن هذا العمل لا يتعارض مع القوانين والقرارات والأنظمة المتبعة ولو أدى الى نقص في مياه الجار، ما دام أن المالك لم يفعل ذلك عن سوء نية لمجرد الكيد والأضرار بل لأن المضخة الكهربائية هي أعجل وأيسر» .
(محكمة التمييز المدنية الثانية، قرار رقم ١٨ تاريخ ١٩٥٦/٢/٢٩ ـ الرئيس سيوفي والمستشاران بستاني ومخزومي ـ حاتم جزء ٢٨، صفحة ٤٨، رقم ١) .

حق إنتفاع بالمياه ـ مرور زمن

«بمقتضى المادة ٢ من القرار ١٤٤ ان المياه هي من الاملاك العامة التي يمنع على الأفراد حق إمتلاكها» .

«ومن المسلّم به أن حق الانتفاع من المياه العمومية، يكتسب بسقاية أحد العقارات بصورة هادئة وعلنية مدة مرور الزمن، ما دام أن العقارات التي يدعي أصحابها لها بحق الانتفاع منها لم تخضع للتحديد»

«فإذا كان يحق للمدعي إستعمال المياه الفائضة من النبع بمقتضى الفقرة الثانية من المادة ٩٠ من القرار ٣٣٣٩ فإن هذه الفقرة لا تمنع من إكتساب حق الانتفاع المنوه به في المادة ٣ من القرار ١٤٤ والذي إستقر الاجتهاد على إكتسابه بالاستعمال مدة مرور الزمن» .

«وإذا جاز للمالك إجراء حفريات لاستخراج المياه من أرضه فلا يمكنه أن يحرم أصحاب الحق المكتسب بالانتفاع من هذه المياه الجارية لري أراضيهم» .
(محكمة إستئناف لبنان الشمالي، قرر رقم ٦٤ تاريخ ١٩٥٥/٢/١٦ ـ الرئيس دحداح والمستشار فران ولحود ـ حاتم جزء ٢٨، صفحة ٤٨، رقم ٢) .

حفر المياه في عقارٍ آخر لنفس المالك ـ حق المنتفعين
«من المسلّم به علماً وإجتهاداً ان حفر المياه في عقار آخرٍ من أملاك المستأنف بعد أن نضبت في العقار الذي كانت تنبع فيه قبلاً ليس من شأنه أن يفقد المستأنف عليه حقه في إستعمال وتسييل هذه المياه التي بقيت تنبع من نفس العين» .
(محكمة التمييز الأولى، الهيئة الثانية، رقم القرار ٩٠ تاريخ ١٩٥٧/٨/٢٢ ـ الرئيس بقاعي والمستشاران فرحات وعمون ـ حاتم جزء ٣٤، صفحة ٦٨، رقم ١) .

عدان مياه ـ حق إرتفاقي
«إنِ عدان المياه الملحق بالعقار المبيع هو من الحقوق الارتفاقية العينية عملاً بأحكام المادتين ٨٤ و ٨٥ وما يليها من القرار ٣٣٣٩» .
(محكمة التمييز المدنية، الهيئة الثانية، رقم القرار ٦٢ تاريخ

١٩٥٨/٥/٣١ ـ الرئيس البقاعي والمستشاران عمون وحنين ـ حاتم جزء ٣٤، صفحة ٦٨، رقم ٢) .

جذب ماء الجار

«إن مجرد وجود نبعتين في أرض المدعى عليه لا يحرم جاره المدعي من حقه في الانتفاع بالمياه النابعة أو المارة في أرضه بطريق الحفر والتنقيب طالما أن المياه الجارية ـ ظاهرة كانت أم خفية ـ هي بحسب القوانين المرعية الاجراء من الأملاك العامة التي يحق للأفراد الانتفاع بها ضمن نطاق القيود الموضوعة بهذا الشأن (المادة ١ و ٢ من القرار ١٤٤، والمادة ٦٠ من قانون الملكية العقارية)» .

«وينبغي بسبب غموض التشريع اللبناني المعمول به بأمور المياه وعدم تنظيمها كيفية الانتفاع بموجب قواعد صريحة، الرجوع الى المبادئ العامة المنصوص عليها في المادة ١٢٤ من قانون الموجبات والعقود التي جعلت الحقوق نسبية لا يجوز ممارستها إلا ضمن حدود حسن النية وحدود الغرض الذي منحت من أجله بمقدار عدم تعارضها وإصطدامها بحقوق الغير» .

«إن القرار ١٤٤ إعتبر المياه من الأملاك العامة فكيانها إذن مستقل تماماً عن كيان العقار النابعة فيه، وبالتالي لا يمكن المالك أن يمارس عليها ذات الحقوق التي يمارسها على الأرض . فلا يمكن إذن تطبيق المادة ١٣ من القرار ٣٣٣٩» .

«وعلى ضوء هذه المبادئ يجب تأمين إنتفاع المدعى عليه بكمية المياه التي كانت متفجرة في عقاره بتاريخ سابق لحفر المدعي البئر الذي جذب كمية المياه هذه وفسح المجال أمام المدعي للانتفاع بالقسم الفائض من المياه في أرضه سواء كان قديماً أم حديثاً» .

(محكمة إستئناف جبل لبنان المدنية، رقم الأساس ٥٨٤ تاريخ ١٩٥٧/٧/٢٤ ـ حاتم جزء ٣١ صفحة ٥١، رقم ١) .

حقوق مكتسبة ـ مياه خفية

«يمكن المدعي الاستفادة من تسرب المياه من شقوق كائنة في المجرى العام ولا يمكن حصر الحقوق المكتسبة على ملحقات الأملاك العامة بالظاهر منها دون الخفي لأن المشترع ذكر في القرار ١٤٤ الصادر في ١٠ حزيران سنة ١٩٢٥ من جملة الأملاك العامة المياه الجارية تحت الأرض وهي على وضعها غير ظاهرة»

«فالإفادة الصادرة عن الأشغال العامة التي يستند إليها المدعي في إستئنافه بالتسرب من مياه النبع العمومي المنضم الى نبعه الخاص معطاة بناء على تحقق من كمية مياه هذا النبع الخاص سنة ١٩٥٣ أي بتاريخ حديث لاحق لنشوء النزاع فلا تصلح بالتالي حجة بمثابة سند قانوني»

«ولا يمكن المدعي أن يثبت حقه بالانتفاع من تسرب مياه النبع العمومي الى نبعه الخاص إذا أثبت أن المياه كانت تتسرب الى نبعه قبل صدور القرار ١٤٤ المنوه به» .

(محكمة التمييز المدنية الأولى، الهيئة الثانية، رقم القرار ١٤ تاريخ ١٩٥٧/١/٣١ ـ الرئيس بقاعي والمستشاران فرحات وعمون ـ حاتم جزء ٣١، صفحة ٥٢، رقم ٢) .

ري ـ إستحالة وصول المياه ـ عدم مصلحة

٢. لا تسمع الدعوى الا ممن له مصلحة في اقامتها . فإذا كانت المياه النابعة في أرض المدعى عليهم، لا تصل الى ارض المدعين بحق الري على هذه المياه، فلا فائدة عملية لهم من الادعاء، وتكون دعواهم مستوجبة الرد .

ولا يمكن التذرع بامكانية ايصال المياه الى اراضي المدعين، بواسطة القساطل والأقنية في الأملاك الفاصلة، لأن لا حق للمدعين في اجبار اصحاب هذه الاملاك الفاصلة على مد القساطل والاقنية الا اذا جرى اتفاق معهم على انشاء مثل هذا الحق الرضائي الخاص .

وعلى فرض أنه كان لعقارات المدعين حق ارتفاق على العقارات الفاصلة، فلقد انقضى هذا الحق باستحالة تنفيذه، ومن المعلوم ان الحقوقِ الارتفاقية، ككل الحقوق، تنقضي بزوال الشيء الذي كان موضوعاً له .

De deux choses l'une, ou le fait qui a rendu impossible l'exercice de servitude est définitif et irréparable ou au contraire le changement qui a eu lieu n'est pas tel que les choses ne puissent pas être rétablies de manière que l'exercice de la servitude redevienne possible . dans le premier cas, il est clair que la servitude elle-même est éteinte définitivement .

Demolombe T. XII No 962 et 963 .

Il appartient aux tribunaux de décider suivant les circonstances de la cause, s'il y a vraiment impossibilité d'user de la servitude, il en est ainsi, lorsque le fonds servant ne peut continuer à procurer au fonds dominant la même utilité ou lorsque le fonds dominant devient incapable d'en profiter .

Baudry Lacantinery et Chauveau Tté de Dr. Civil T 6me No 1149 Gavier de Campile Tté des servitudes T. 3me P. 579 .

فرى المحكمة بما لها من حق التقدير أن الاستحالة في الاستفادة هي دائمة في هذه القضية غير عابرة بحيث يكون الحق نفسه قد انقضى.

وعلى كل، فمن الراهن أن اِيصال مياه المدعى عليهم الى أراضي المدعين، بفرض امكانه يوماً، فهو الآن من قلة الاحتمال والبعد عن التحقق، بحيث لا ترى المحكمة أن للمدعين اية مصلحة في الوقت الحاضر باقامة هذه الدعوى . (محكمة استئناف جبل لبنان المدنية

الأولى قرار رقم ١٧ تاريخ ١٧ كانون الثاني ١٩٦٧ دعوى نصر/ جرمانوس - الرئيس بيضا المستشاران تركيه وحنين - حاتم جزء ٦٩، صفحة ٣٦ وما يليها، رقم ٢) .

تصريف مياه الشتاء - مشيئة رب العائلة

١. لا يحق لمالك عقار تصريف مياه الشتاء من عقاره الى عقار جاره وانشاء جورة بيت خلاء في عقار الجار لالقاء المياه القذرة فيها ما لم يترتب لمصلحة عقاره هذين الحقين على العقار المجاور .

ومثل هذا الحق هو حق ارتفاق يحدثه انسان لا يعفى من النشر والتسجيل وليس حق ارتفاق قانوني او طبيعي المنصوص عليه في المادتين ٥٩ و ٦٤ وما يليها من القرار ٣٣٣٩ .

إن مشيئة رب العائلة غير منصوص عليها في القرار ٣٣٣٩ لحق من حقوق الارتفاق، وبالتالي ان كل حق ارتفاق مرتب من قبله على عقارات أو على بعض اجزائها لمصلحة البعض لا ينتقل للشاري ما لم يكن مسجلاً في السجل العقاري .

(محكمة استئناف الشمال المدنية رقم القرار ١٦٦ تاريخ ٢٧ نيسان ١٩٦١ دعوى النبي - ساره - الرئيس ناصيف المستشاران لحود وشمس الدين - حاتم جزء ٤٩، صفحة ٥٩، رقم ١) .

مجرى مياه - حق تمرير المياه في أرض الجار - حق المحكمة بمنح هذا الحق أو رفضه - عناصر تحديد قناعة المحكمة

«إن المادة ٧٧ من القرار ٣٣٣٩ تنص أنه «يمكن لكل صاحب عقار يريد أن يستعمل لري أرضه المياه الطبيعية أو الاصطناعية التي يكون له حق التصرف بها، أن يحصل على مرور هذه المياه في الأراضي المتوسطة بينها وبين أرضه بشرط أن يعجل عن ذلك تعويضاً» . ويقتضي التأكيد أن القاعدة المنصوص عليها في المادتين ٧٤ و ٧٥ من القرار ٣٣٣٩ بشأن إعطاء العقار المحاط ممراً على الأراضي المجاورة على أن يكون في المكان الأقصر مسافة والأقل

ضرراً لا تطبق بحذافيرها فيما يتعلق بارتفاق مجرى المياه حيث يعود الى المحاكم أن تقرر بمطلق سلطتها تحديد إتجاه المجرى وحجمه وشكله» .

يراجع : أونسيلكوبيدي داللوز ـ كلمة مياه صفحة ٤٦٠ رقم ٩٣٦ .

«وحيث يترتب على ذلك نتيجتان :

«١. إن إتصال مياه عين الغمق الفوقا بأرض المستأنف عليه الكائنة في الجهة الجنوبية من عقاره (القسم الأعلى) لا يحول دون حقه في الاستفادة من أحكام المادة ٧٧ المذكورة لتمرير هذه المياه في أرض المستأنف الفاصلة بينها وبين القسم الشمالي (الأسفل) من أرض المستأنف عليه» .

(يراجع نفس المرجع المذكور أعلاه صفحة ٤٥٩ رقم ٩٢٤) .

«٢. ورد في النص أنه يمكن لصاحب العقار أن يحصل على مرور المياه على الأرض المتوسطة ... وهذه العبارة تعني أنه يعود للمحاكم المختصة أن تقرر إعطاء المرور المطلوب أو ترفض إعطاءه وذلك على ضوء الفائدة المتوخاة منه لمنفعة الزراعة ومدى الضرر الذي يسببه للعقار المتوسط» .

(يراجع نفس المرجع صفحة ٤٥٩ رقم ٩١٦) .

«وان ما يدلي به المستأنف لجهة عدم جواز إخضاع البساتين المغروسة والمسورة لارتفاق المجرى لا يعتد به لأن المادة ٨١ من القرار ٣٣٣٩ (التي تعادلها الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون الفرنسي تاريخ ٢٩ نيسان ١٨٤٥) إنما إستثنت الجنائن والحدائق بشرط أن تكون ملاصقة للمساكن الكائنة في الأرض المطلوب تمرير المياه فيها الأمر غير المتوفر في الدعوى الحاضرة» .

(يراجع نفس المرجع صفحة ٤٦٠ رقم ٩٢٣) .

«تطبيقاً لهذه النصوص والمبادئ ترى المحكمة أنه من الأنسب والأكثر ملاءمة ري أرض المستأنف عليه (القسم الشمالي الأسفل) بواسطة القناة العمومية الشمالية مروراً بعقار المستأنف مسافة ٣٢ متراً تكاليفها أربعماية ليرة بدلاً من تمريرها بواسطة القناة الجنوبية المتصلة بأرض المستأنف عليه الجنوبية (القسم العالي) لأنه في هذه الحالة يقتضي إنشاء قناة طولها ٢٥٠ متراً تكاليفها الفان وخمسماية ليرة لبنانية، لا سيما وأن الضرر الذي يلحق بعقار المستأنف ضئيل لمرور القناة على حدود العقار تماماً ولوجود أسباب فنية ناتجة عن إرتفاع مستوى أرض القسم الجنوبي من أرض المستأنف عليه عن أرض القسم السفلي الشمالي المطلوب ريه» . (محكمة إستئناف جبل لبنان المدنية الأولى، قرار رقم ٢٧ تاريخ ١٩٧٤/١/٣١ ـــ الرئيس حداد والمستشاران روفايل وحجار ـ حاتم جزء ١٥٢ صفحة ٤٠ وما يليها) .

إستئناف ـ دعوى باثبات إرتفاق بتمرير المياه ـ عدم قابليتها للاستئناف

«إن المادة ٢٥ من القرار ١٨٦ تنص على أن القاضي العقاري يحكم بصورة قاطعة وغير قابلة للمراجعة في كل دعوى داخلة ضمن صلاحية حاكم الصلح ومنها الدعاوى المتعلقة بحق المرور على العقارات وفقاً للمواد ٥٦ وما يليها من قانون الملكية، وفي الدعاوى التي تتعلق في الحقوق الجارية على الحدود أو العائدة الى الجوار كالجدران المشتركة والحقوق الارتفاقية للنظر من النوافذ وسيلان الماء والمرور ...» .

«إن الدعوى الرامية إلى إثبات حق إرتفاق بتمرير المياه عبر العقار تعتبر من الدعاوى التي ينظر بها القاضي العقاري بصورة قاطعة وغير قابلة للمراجعة» .

(محكمة إستئناف جبل لبنان المدنية الأولى، قرار رقم ١٢٣، تاريخ ١٩٧٤/٤/٥ ـ الرئيس حداد والمستشاران روفايل وحنين ـ حاتم جزء ١٥٦، صفحة ٣٠ رقم ٢) .

حق التمتع بالمياه، ليس حق إرتفاق - دعوى غير محددة القيمة - لا يفصل فيها القاضي العقاري بالدرجة الأخيرة

«لا مجال للقول إن حق التمتع بالمياه هو من الارتفاقات التي يفصل فيها القاضي العقاري في الدرجة الأخيرة عملاً بالمادة ٢٥ من القرار ١٨٦ المعدل باعتبار أن النصوص قد أطلقت عليه أوصافاً أخرى، وعلى كل فإن تحديد ماهيته لا يغير في شيء من القواعد التي تسود أحكام مثل هذه الحقوق والواردة في نصوص خاصة غير النصوص المتعلقة بحقوق الارتفاق الواردة في قانون الملكية العقارية، علماً بأن الدعوى المتعلقة بالتمتع بالمياه تعتبر غير محددة القيمة (تمييز ثالثة، رقم ١٠٩، تاريخ ١٩٦٨/٦/٧)» .

(محكمة إستئناف جبل لبنان المدنية الأولى، قرار رقم ٢، تاريخ ١٩٧٢/١/٧ - الرئيس حداد والمستشاران روفايل وحجار - حاتم جزء ١٢١، صفحة ٦٣، رقم ١) .

حفر نفق تحت أرض الغير - وجوب قيد حق الارتفاق على صحيفة العقار الممسوح إختيارياً - مرور زمن - عطل وضرر عن شح المياه في بئر الجهة المدعية

«إذا كان من المقرر أن حق الملكية ومنها الارتفاق يمكن كسبها بمرور الزمن، فإنه يشترط أن يكون التصرف مستجمعاً شروطه ومنها أن يكون علنياً، والحفر تحت أرض الجار، بدءاً بعقار آخر، لا يتوفر فيه هذا الشرط . وفي كل حال، من المقرر في المساحة الاختيارية أنه لا يعتد بأي حق عيني إن لم يسجل على صحيفة العقار العينية خلال سنتين من قيده في السجل العقاري، كما أنه من المقرر أن للمساحة الاختيارية ذات مفعول المساحة الاجبارية . وما دام أن العقارين مسحا ومرّ على مسح العقار ٧٤٣ دير الحرف أكثر من عشر سنوات ولم يسجل أي حق إرتفاق عليه لمصلحة العقار رقم ٣، فكل تذرع بمرور الزمن، على فرض جوازه، يغدو دون مفعول، حيث لا يكتسب أي حق عيني بالتصرف على عقار مسجل بالسجل العقاري . وتبعاً لما تقدم يكون من حق الجهة المدعية ردم النفق المحفور تحت أرضها، على أن تعود على الجهة المدعى عليها بنفقات الردم» .

«وبالنسبة للعطل والضرر المطالب به من قبل الجهة المدعية المعزو الى توسيع النفق وتطويله بحيث أدى لشح المياه في بئر الجهة المدعية، فإن المحكمة بما لها من حق التقدير المطلق وبالاستناد لتقرير الخبير تعتبر بأن النقص في مياه البئر لدى الجهة المدعية كان بفعل الحفر الجديد الحاصل سنة ١٩٥٥، وبالنظر لضآلة المياه وشحها لدى الفريقين، ترى تعيين هذا العطل والضرر طول هذه المدة التي إنقضت منذ سنة ١٩٥٥ حتى اليوم بمبلغ ألفي ليرة لبنانية» . (محكمة التمييز المدنية، قرار رقم ١٣١، تاريخ ١٩٦٠/١٢/٢٤ ــ الرئيس خزامي والمستشاران فياض وعيد - حاتم جزء ١١٦، صفحة ٢٨، رقم ١) .

حقوق الارتفاق بمرور قساطل - حصرها - صلاحية القضاء المدني - تحديد مدى الارتفاق - إنتفاع صاحب الحق وحصر ضرر المرتفق به

«١. لجهة الصلاحية : إن الدعوى ترمي الى حصر حق الارتفاق بمرور قساطل الجهة المستأنفة المقيدة على صحيفة العقار ١٤ البوشرية . فالنظر في الدعوى يعود بداية الى القاضي البدائي المدني عملاً بأحكام المادة ٣٤ فقرة ٣ من قانون التنظيم القضائي . والسبب المبني على عدم صلاحية القضاء العدلي يكون مستوجب الرد»

«٢. لجهة أساس النزاع : ورد على صحيفة العقار رقم ١٤ البوشرية قيد ارتفاق بمد قساطل للجهة المستأنفة دون بيان مدى هذا الحق على أرض العقار . إن حق الارتفاق هو عبء على الملكية ويتوجب بالتالي، حصر مداه بما هو لازم لاستعماله دون أن يتعداه الى أكثر من ذلك» .

«وذلك يستفاد من طبيعة الارتفاق ذات الطابع الاستثنائي إذ إن الأصل هو الملكية والاستثناء هو الحرمان من الملكية الذي لا يثبت إلا بنص صريح وضمن المدى اللازم لاستعماله . وهذا ما ألمعت إليه المادتان ٨٥ و ٨٩ من قانون الملكية العقارية» .

«وعلى ضوء المبادئ المبحوثة آنفاً، يكون للجهة المستأنف عليها الحق بتحديد مدى الارتفاق بما يتلاءم مع متطلبات الانتفاع منه وحصر الضرر اللاحق بعقارها الى الحد وفي المدى الضروريين لتأمين هذا الانتفاع»

«إن القاضي البدائي أحسن تطبيق القانون وتقدير الوقائع عندما قضى بحصر الارتفاق موضوع الدعوى مع الأخذ بعين الاعتبار كل ما يتطلبه من أمور الصيانة والمحافظة ومرور العمال والموظفين في مساحة بعرض مترين ونصف على طول القسطل ١٨ إنشٍ المبين على خريطة الخبير . والارتفاق على الوجه المحصور آنفاً هو الارتفاق الذي يعود للجهة المستأنفة الانتفاع منه دون زيادة، ودون أن يحق لها طلب أي تعويض لقاء هذا الحصر» . (محكمة إستئناف جبل لبنان المدنية الأولى، قرار رقم ٣٣٢، تاريخ ١٩٧٢/١/١٢ ـ الرئيس حداد والمستشاران روفايل وحجار ـ حاتم جزء ١٣٤، صفحة ٤٦، رقم ١) .

تمرير قسطل ماء في العقار المتوسط

«يجب في حالة ترتيب حق إرتفاق بتمرير المياه على عقار متوسط بأن يعين الممر في النقطة التي يسبب فيها أقل ضرر لصاحب العقار المتوسط ولا يبرر فتحه وجود قساطل ضخمة تمر في عقار المستأنف عليهم تعيين الارتفاق فوق هذه القساطل أو بالقرب منها . فمن ناحية أولى لا يستدل أن إستملاكاً جرى في سبيل تمرير هذه القساطل أو ترتيب حق إرتفاق بتمرير هذه القساطل . فلا يمكن إذاً التعويل على مجرد وجود هذه القساطل لترتيب أي حق شرعي قانوني نسبة لوضعها . ومن ناحية ثانية وعلى فرض حصول حق إرتفاق بتمرير قساطل مياه نبع الجوافية، فإن مجرد قيام إرتفاق لمصلحة شخص معين بتمرير المياه، لا يسمح لغيره من الأشخاص أن يستفيد من هذا الحق ويمرر قساطله عبر العقار المرتفق به خصوصاً وأن المستأنف يطلب في هذه الدعوى أن يحكم لمصلحته بحق تمرير قساطله عبر عقار المستأنف عليهم أي بوضع إرتفاق لمصلحة عقاراته على عقار المستأنف عليهم، وهذا الارتفاق هو مستقل عن أي إرتفاق سابق

بمعنى أنه يظل قائماً في حال زوال الارتفاقات السابقة ويشكل بالنسبة للعقار المرتفق به إرهاقاً جديداً . فيتعين بالتالي تحديد الموقع الواجب تمرير القسطل فيه الأخف ضرراً وذلك لأجل تمرير المياه العائدة للمستأنف في عقار المستأنف عليه المتوسط، كي تصل الى بستان المستأنف المذكور» . (محكمة إستئناف جبل لبنان المدنية الأولى، قرار رقم ١٢٣، تاريخ ١٩٦٩/٣/٨ ـ الرئيس حداد والمستشاران عويدات وحنين ـ حاتم جزء ١٠٦، صفحة ٥٢، رقم ١) .

مجاري ـ حق مسجل في الصحيفة العينية ـ عدم مراعاة البلدية الأصول ـ حق القاضي العدلي بابطاله

«إن مجرد حق الارتفاق بالمرور في عقار الغير لا يتضمن حق الارتفاق بمد مجاري المياه في هذا العقار، إلا إذا جرى إتفاق بين الطرفين حول ذلك، وتقيد في السجل العقاري» .

«وعلى فرض أن حق مد المجاري في عقار المميز عليه كان عائداً للمميز في السابق، غير أن هذا الأخير لم يسجل حقه في الصحيفة العينية العائدة لعقار المميز عليه أثناء عملية التحديد والتحرير» .

«ويصبح أنه يبقى بوسع المميز أن يستفيد من أحكام قانون ١٩٣٧/٦/٧ لمد المجاري جبرا في عقار المميز عليه، دون سابق الحصول على أي قيد في الصحيفة العينية، نظراً لصفة هذا الارتفاق القانوني، غير أنه ثبت أن البلدية لم تراع الأصول المفروضة عليها في هذا القانون من دعوة المميز عليه وتعويضه عن الضرر اللاحق به، فيكون العمل الاداري الذي أقدمت عليه البلدية بالترخيص للمميز بمد المجاري، عملاً باطلاً، وبوسع القاضي العدلي أن يقرر ذلك، لدخوله في حماية حقوق الملكية الفردية» . (محكمة التمييز المدنية الثالثة، قرار رقم ٢، تاريخ ١٩٦٨/١/٩ ـ الرئيس بيضا والمستشاران فياض وعيد ـ حاتم جزء ٧٨، صفحة ٢٥، رقم ٢) .

حق مرور - عدم جواز تمرير قساطل وجر مياه - مرور زمن

«إذا إكتسب شخص حق إرتفاق معين بمرور الزمن، فإنه يكون قد إكتسب الحق الذي مارسه فقط ولا يمكن المالك بهذه الحالة أن يتذرع بحق إرتفاق غير الذي إكتسبه ولا تغيير ماهيته (بلانيول وريبير الجزء الثالث صفحة ٩٨١ رقم ٩٦١)»

«فالذي يكتسب حق المرور على طريق لا يحق له إستعمالها إلا للمرور فقط ولا يمكنه إستعمالها لأغراض أخرى كتمرير القساطل وجر المياه بواسطتها الى منزله (بلانيول وريبير الجزء الثالث ص ٩٦٣ رقم ٩٨٣)» . (محكمة إستئناف جبل لبنان المدنية، قرار رقم ٢١٠ تاريخ ١٩٦٣/٣/٢٨ ـ الرئيس ناصر والمستشاران درويش ومتري - حاتم جزء ٦٢ صفحة ٣٣ رقم ١) .

مياه - حقوق مكتسبة - طلب تعويض

«لا يمكن المتضرر من أعمال تحديد الحقوق المكتسبة إقامة دعوى بوجه الحكومة والبلدية لالغاء المرسوم القاضي بهذا التحديد للمطالبة بحق في المياه بل يتوجب رفع الطلب أمام المحاكم الادارية على شكل دعوى بطلب تعويض فقط عملاً بالمادة ٢٤ من القرار ٣٢٠ الصادر في ٢٦ أيار سنة ١٩٢٦» . (محكمة التمييز، الغرفة الادارية، رقم القرار ٥٠ تاريخ ٢٤ آب سنة ١٩٥٠ ـ الرئيس صوراتي، والمستشاران هنود ومزهر - حاتم جزء ١٠ صفحة ٤١ رقم ٣) .

قناة عامة - نشر

«إذا كانت القناة عامة فتكون معفاة من النشر عملاً بالمادة ٥٨ من القرار ٣٣٣٩، ولكل فرد ينتفع من مياهها حق إستعمال هذه القناة، ويستتبع ذلك حق المرور بمحاذاة النقاة لتفقدها عند الاقتضاء»

«وفي مثل هذه الحالة لا يتوجب أن يكون حق الانتفاع بالري والمرور مسجلاً في صحيفة السجل العقاري، ولا أن تقام الدعوى به في مهلة السنتين المنصوص عليها في المادة ٣١ المعدلة من القرار

١٨٦» . (محكمة التمييز المدنية الأولى، الهيئة الثانية، رقم القرار ٣٨ تاريخ ١٩٥٧/٣/٢١ - الرئيس بقاعي والمستشاران فرحات وعمون - حاتم جزء ٣١ صفحة ٣٢)

طبيعي - سيل المياه - مسؤولية صاحب الأرض الأعلى - زيادة عبء الارتفاق على الأرض الوطيئة

«إن إرتفاق حق المسيل المبحوث فيه بالفقرة الأولى من المادة ٥٩ من القرار ٣٣٣٩ يسري على المياه السائلة سيلاً طبيعياً وحكمه ينحصر في الأراضي التي لا تزال بحالتها الطبيعية . ولا يسري حكم هذه المادة على المياه السائلة من ميازيب الأسطحة، بحيث إنه يحق لصاحب الأرض الوطيئة أن يبني سداً ويمنع سيل مياه الأمطار الجارية بميازيب من سطوح منزل جاره، ولو كان البناء قائماً على أرض تعلو أرض جاره، إذ لا يجبر صاحب الأرض الواطئة أن يتلقى مياه الأسطح السائلة بالميازيب» .

«وما يؤيد هذا التفسير لأحكام المادة ٥٩ من القرار ٣٣٣٩ أن المادة ٦٤ نفسها التي يعيب المميز على محكمة الاستئناف مخالفتها، نصت على أن كل صاحب عقار عليه أن يبني سطوح بنائه بطريقة تسيل معها مياه المطر على أرضه أو على الطريق العمومي، وأنه لا يجوز له أن تسيل هذه المياه على الأرض المجاورة له» .

«وبما أن محكمة الاستئناف إعتبرت بالاستناد الى تقرير الخبير المعين بداية والمتضمن أن معظم المياه التي تتجمع في دار المدعى عليه تتساقط من سطح بيته، فتكون المياه والحالة هذه سائلة سيلاً موجهاً وليس سيلاً طبيعياً، كما أنها إعتبرت أن تساقط معظم المياه المتجمعة في دار المدعى عليه من سطح بيته، من شأنه زيادة عبء الارتفاق الطبيعي الناتج عن المسيل، فقضت عملاً بالمادة ٦٠ فقرة ٤ من قانون الملكية بأن المدعي المميز عليه غير ملزم بتلقي مياه الأمطار المتجمعة في دار المدعى عليه المميز وألزمت بالتالي هذا الأخير بتحويل مسيل هذه المياه عن عقار المدعي المميز عليه وبتعويضه عن الأضرار

اللاحقة بعقاره بنتيجة هذا المسيل . ولا تكون محكمة الاستئناف خالفت المواد ٥٩ فقرة ١ و ٢ و ٨٩ و ٦٤ من القرار ٣٣٣٩» . (محكمة التمييز المدنية، قرار رقم ٣٧، تاريخ ١٩٧٢/٥/٢٦ ـ الرئيس خزامي والمستشاران شدياق والعوجي ـ حاتم جزء ١٣٤، صفحة ٤٧ رقم ٣) .

مجاري ـ موافقة البلدية على تخطيط قناة الربط ـ دفع التعويض بالتفاوض أمام رئيس البلدية

«إن ربط عقار بالمجرى العام مروراً في ملك الغير يخضع لأحكام قانون ٧ حزيران ١٩٣٧، ويعود النظر في كل نزاع بشأنه للمحاكم العادية» .

«ويعتبر حق مد المجاري في عقار المالك المجاور إرتفاقاً شرعياً أو قانونياً عائداً لمنفعة خاصة . ويجب أن يخضع لدى ممارسته لاتمام بعض الشروط كموافقة البلدية على تخطيط قناة الربط وتحديد التعويض حبياً أمام رئيس البلدية ودفعه على أن يرفع النزاع بشأنه عند الاقتضاء أمام المحكمة الصالحة لاقراره» .

(محكمة إستئناف بيروت المدنية الرابعة، رقم الأساس ١٦٦٥ تاريخ ٥ نيسان سنة ١٩٦٣ ـ دعوى بوغاريوس ـ سركيسيان ـ الرئيس حيدر والمستشاران عيد وصفا ـ حاتم جزء ٥٤، صفحة ٣٥، رقم ١) .

حق الري ـ حصره

١. ثبوت حق الري من القناة المارة في العقار المرتفق عليه وحق المرور على هذه النقاة، يوجب حصر حق الري من القناة وحصر حق المرور عليها .

(محكمة التمييز المدنية الهيأة الثانية رقم القرار ٢٢ تاريخ ٢٧ شباط سنة ١٩٥٧ دعوى بطيش / الخازن ـ الرئيس البقاعي المستشاران فرحات وعمون ـ حاتم جزء ٣٠ ـ صفحة ٢٩ رقم ١) .

حق الري - تمرير المياه - اختصاص المحاكم العادية

٢. إذا كانت الدعوى لا ترمي لاثبات ملكية المياه وتصفية الحقوق المكتسبة عليها استناداً لأحكام القرارين ١٤٤ و ٣٢٠ وانما لانشاء حق ارتفاق بمرور تلك المياه على عقار الغير استناداً الى احكام المادة ٧٧ من قانون الملكية العقارية، فانها تكون من اختصاص المحاكم العادية ولا علاقة للجنة الادارية المنصوص عليها في المادة ٢٣ من القرار ٣٢٠.

(محكمة التمييز المدنية الهيأة الثانية رقم القرار ٢٥ تاريخ ١١ آذار سنة ١٩٥٧ دعوى الريس / الريس - الرئيس البقاعي المستشاران فرحات وعمون - حاتم جزء ٣٠، صفحة ٢٩ رقم ٢).

ري - إستحالة وصول المياه - عدم مصلحة

«لا تسمع الدعوى إلا ممن له مصلحة في إقامتها . فإذا كانت المياه النابعة في أرض المدعى عليهم، لا تصل الى أرض المدعين بحق الري على هذه المياه، فلا فائدة عملية لهم من الادعاء، وتكون دعواهم مستوجبة الرد».

«ولا يمكن التذرع بامكانية إيصال المياه الى أراضي المدعين، بواسطة القساطل والأقنية في الأملاك الفاصلة، لأن لا حق للمدعين في إجبار أصحاب هذه الأملاك الفاصلة على مد القساطل والأقنية إلا إذا جرى إتفاق معهم على إنشاء مثل هذا الحق الرضائي الخاص».

«وعلى فرض أنه كان لعقارات المدعين حق إرتفاق على العقارات الفاصلة، فلقد إنقضى هذا الحق باستحالة تنفيذه، ومن المعلوم أن الحقوق الارتفاقية، ككل الحقوق، تنقضي بزوال الشيء الذي كان موضوعاً له».

«De deux choses l’une, ou le fait qui a rendu impossible l’exercice de servitude est définitif et irréparable ou au contraire le changement qui a eu lieu n’est pas tel que les choses ne

puissent pas être rétablies de manière que l'exercice de la servitude redevienne possible . Dans le premier cas, il est clair que la servitude elle - même est éteinte définitivement .

Demolombe T XII N° 962 et 963 .

Il appartient aux tribunaux de décider suivant les circonstances de la cause, s'il y a vraiment impossibilité d'user de la servitude il en est ainsi, lorsque le fonds servant ne peut continuer à procurer le fonds dominant devient incapable d'en profiter .

Baudry Laeantinery et Chauveau Tté de Dr. civil T 6[me] N° 1149 .

Gavier de Campile Tté des servitudes T. 3 [me] P. 579 .

«فترى المحكمة بما لها من حق التقدير ان الاستحالة في الاستفادة هي دائمة في هذه القضية غير عابرة بحيث يكون الحق نفسه قد إنقضى» .

«وعلى كل، فمن الراهن أن إيصال مياه المدعى عليهم إلى أراضي المدعين، بفرض إمكانه يوماً، فهو الآن من قلة الاحتمال والبعد عن التحقق، بحيث لا ترى المحكمة أن للمدعين أية مصلحة في الوقت الحاضر بإقامة هذه الدعوى» . (محكمة إستئناف جبل لبنان المدنية الأولى، قرار رقم ١٧ تاريخ ١٩٦٧/١/١٧ - دعوى نصر / جرمانوس - الرئيس بيضا والمستشاران تركية وحنين - حاتم جزء ٦٩ صفحة ٣٦ وما يليها، رقم ٢) .

«بيد أن الأفراد لم تنزع يدهم حكماً عن المياه وملحقاتها بمجرد صدور القرار المذكور (أي القرار رقم ١٤٤) إذا لم يكن لهم عليها حقوق سابقة له ثابتة بموجب العرف والعادة أو بموجب سندات رسمية،

لأن للأفراد حتى تاريخ إجراء معاملة التحديد وتصفية الحقوق المكتسبة وفقاً للمادة ٦ وما يليها من القرار ١٤٤، أن يستمروا في التصرف بالمياه كما لو كانوا مالكين لها أو أصحاب حقوق إنتفاع عليها . ولا يسوغ منعهم من حق إستعمالها إلا بالقدر الذي يحول هذا الاستعمال دون تمكين باقي المنتفعين بها من ممارسة حقوقهم عليها» . (كتاب حقوق الارتفاق للمحامي شاهين حاتم، والقاضي ميشال الخوري، الجزء الثاني، طبعة سنة ١٩٥٩، صفحة ٢٤، رقم ٣١، وقد أشير في الحاشية الى إجتهاد صادر عن محكمة التمييز رقم ٥٠ تاريخ ١٩٥٥/٥/٢٠، منشور في النشرة القضائية سنة ١٩٥٥ صفحة ٥١٠) .

«وإذا كان في المنطقة لجنة من لجان التحديد المنصوص عليها في القرار ١٨٦، فيجوز أن تكلف بهذه المهمة، شرط أن يضم إليها موظف من وزارة النافعة، وفي حال حصول المعاملة بناء على طلب أحد الأفراد، تكون المصاريف المسببة عن إنتقال اللجنة على عاتقه» .

«ويجب على كل من يدعي حقاً مكتسباً بصورة قانونية على جزء من أجزاء الأملاك العامة التي تجري المعرفة عليها أن يصرح بذلك لرئيس اللجنة، في مهلة معينة، لا يمكن أن تقل عن ثلاثين يوما، وأن يقدم مستنداته الثبوتية» .

«لكل فرد ينتفع، حسب قيود صحيفة العقار العينية، من مياه قناة عامة، حق إستعمال هذه القناة، وحق المرور بمحاذاتها لتفقدها عند الاقتضاء، دون حاجة الى تسجيل هذا الحق في صحيفة السجل العقاري وإقامة دعوى به في مهلة السنتين المنصوص عليها في المادة ٣١ من القرار ١٨٦ لأن القناة العامة معفاة من النشر عملاً بالمادة ٥٨ من القرار ٣٣٣٩» . (كتاب حقوق الارتفاق للمحامي شاهين حاتم، والقاضي ميشال الخوري ـ الجزء الأول سنة ١٩٥٨ ـ الطبعة الأولى، صفحة ٢٥، وقد أشير في الحاشية إلى إجتهاد لمحكمة التمييز، الهيئة الثانية، قرار رقم ٣٨ تاريخ ١٩٥٧/٣/٢١، منشور في النشرة القضائية سنة ١٩٥٧ صفحة ٤١٤) .

إعتمد الاجتهاد اللبناني ثلاث نظريات في شأن إستخراج المياه، ولكل منها أنصارها ومؤيدوها، وإليكم ما جاء في كل منها من تعليل :

النظرية الأولى :

«رأت محكمة الاستئناف (الغرفة الثالثة) بقرارها الصادر بتاريخ ٢٢ شباط سنة ١٩٤٥ (النشرة القضائية سنة ١٩٤٥ صفحة ٨٦) أن أعمال التنقيب والحفر تحريا عن المياه محظرة بأحكام المادة ١٢٨٢ من المجلة والمادة ١٢٤ من قانون الموجبات إذا جرت في حريم نبع العين المحدد قانوناً بخمسماية ذراع»

«وقد أسندت المحكمة نظريتها الى ما خلاصته :»

«إن المادة ١٢٨٢ من المجلة تنص على أن «حريم نبع الأعين، يعني الماء المستخرج من الأرض، الجاري على وجهها، من كل طرف خمسماية ذراع»

«وتنص المادة ١٢٢ من قانون الموجبات على أن كل عمل من أحد الناس ينجم عنه ضرر غير مشروع بمصلحة الغير يجبر فاعله إذا كان مميزاً على التعويض» .

«وتنص المادة ١٢٤ منه على أنه يلزم أيضاً بالتعويض من يضر الغير بتجاوزه، في أثناء إستعمال حقه، حدود حسن النية أو الغرض الذي من أجله منح هذا الحق» .

«وقد ألغت المادة ١١٠٦ من قانون الموجبات جميع أحكام المجلة التي تخالف نصوصه» .

«وبناء على ذلك، فإن الحفر في حريم أحد الينابيع ممنوع بحكم المادة ١٢٨٢ من المجلة غير الملغاة، وبحكم المادة ١٢٤ من قانون الموجبات لأن لحق الملكية حدوداً لا يجوز تجاوزها» .

«وعليه، فإذا أتى عن هذا الحفر جذب مياه من نبع للجار الى ملك مجاور له، فإنه يتوجب التعويض عن الضرر الناجم عن هذا الوضع» . (كتاب حقوق الارتفاق ـ الجزء الثاني ـ للمحامي شاهين حاتم، والقاضي ميشال الخوري ـ طبعة أولى سنة ١٩٥٩، صفحة ٤٩ ـ ٥٠، رقم ٧١) .

النظرية الثانية

«إن هذه النظرية التي أقرتها غرفة إعادة المحاكمة لمحكمة الاستئناف بقرارها الصادر بتاريخ ٢٨ شباط سنة ١٩٤٧ (النشرة القضائية سنة ١٩٤٧ صفحة ١٣٣) تستبعد تطبيق المادة ١٢٨٢ لتعلقها بحريم الآبار في الأراضي الموات، وتعتمد القاعدة المبدئية التي تخول كل فرد ممارسة حقه دون تجاوز، ولا ترى تجاوزاً في ممارسة المالك حقه في التحري عن المياه في ملكه ولو أدى عمله الى قطع المياه عن جاره» .

«ومما جاء في القرار المذكور أن المادة ١٢٨٢ واردة في الفصل المختص بالأراضي الموات، فلا يصح تطبيقها على الأراضي المملوكة، خاصة وأن المادة ١٢٩١ المدرجة في الفصل ذاته تنص على أن «لا حريم لبئر حفرها الانسان في ملكه . وان لجاره أيضاً أن يحفر بجانبها بئراً أخرى في ملك نفسه عند تلك البئر . وليس للأول منعه من حفر البئر بقوله له : أنت تجذب ماء بئري» .

«ويشير القرار الى أن الشرح المعطى في ذيل المادة ١٢٩١ يوضح الغاية منها، ويبين أن الماء الذي يجري تحت الأرض، لما كان غير مملوك من أحد بحكم المادة ١٢٣٥ من المجلة، فلا تصح مخاصمة الجار في تحويله الماء الى بئر حفرها في ملكه لأن الماء المتتابع الورود مباح لا يملك إلا بالاحراز وشرط إحراز الماء إنقطاع جريه كما هو مبين في المادة ١٢٥١» .

«ويذكر القرار بالقاعدة المعروفة، وهي أن لكل فرد أن يتصرف في ملكه كيف شاء . فلا يمنع من هذا التصرف المطلق إلا بقدر ما يتعلق به حق الغير، أو ينشأ عنه للغير ضرر فاحش، كما يتضح من أحكام الباب الثالث من المجلة . ثم يبين ماهية العمل الموجب للضمان بحكم المادة ١٢٢ من قانون الموجبات فيذكر أنه العمل غير المشروع بحيث لا يترتب على العمل، متى كان مباحاً قانوناً، ضمان ما . كما يحدد ماهية التجاوز في إستعمال الحق الموجب للضمان بحكم المادة ١٢٤ من القانون ذاته، فيوضح أنه هو ذاك الذي يتوفر فيه شرطان إحترازيا هما : تجاوز حدود حسن النية أو الغرض الذي من أجله منح الحق»

«ويخلص القرار بالنتيجة الى أن الماء الجاري تحت الأرض والمتتابع الورود، لما كان غير قابل للتملك، فلا يتأتى، عن حفر المالك بئراً في ملكه لاستخراج الماء منه، حقاً في هذا الماء يمنع على جاره حفر بئر في ملكه وجذب الماء إليه، لأن تصرف الجار على هذا الوجه في ملكه لا يعتبر عملاً غير مشروع، وبالتالي ممنوعاً بحد ذاته من جهة، ولا يتسم من جهة ثانية بالتجاوز في إستعمال الحق» .

«وقد أيد الأستاذ أنيس صالح في مقاله عن نظام المياه (في النشرة القضائية سنة ١٩٥١ ـ قسم المقالات الحقوقية صفحة ٥٠) هذا الرأي معتبراً أنه الأكثر صواباً لأن صاحب مياه البئر لم يكتسب حقوقاً على جاره تحت ظل المجلة . ومن البديهي أنه لم يعد بوسعه أن يكتسب حقوقاً عليه بعد صدور القرار ١٤٤، بحيث لا مبرر إذن لحرمان ذلك الجار من إستعمال ملكه لمنفعته» .

«وعلى هذا تمشت محكمة إستئناف جبل لبنان برئاسة الأستاذ خليل جريج بقرارين مسهبين أصدرتهما في ١٠ آذار سنة ١٩٥٣ و ٢١ أيار سنة ١٩٥٣ (نشرة قضائية سنة ١٩٥٣ صفحة ٢٠٣، ومجموعة الاجتهادات الجزء ١٩ صفحة ٥٨ و ٥٩)» .

«وقد خلص القرار الأول الى أن المادة ١٣ من قانون الملكية تجيز لمالك الأرض إستخراج المياه من ملكه ولو أدى عمله الى قطع الماء عن جاره، طالما أنه يمارس هذا الحق ضمن نطاقه الشرعي ويستعمله بدون سوء نية أو كيد أو قصد الاضرار بالغير» . (المرجع السابق صفحة ٥٠ ـ ٥١ ـ ٥٢ رقم ٧٢) .

النظرية الثالثة

«هذه النظرية الراجحة إجتهاداً تتفق مع النظرية السابقة من حيث وجوب الرجوع في المسألة المبحوثة الى المبادئ العامة المنصوص عليها في المادة ١٢٤ من قانون الموجبات، إنما تختلف عنها من حيث النتيجة، لأنها تعتبر، من قبيل إساءة إستعمال الحق، كل عمل تنقيب عن المياه يأتيه مالك في ملكه، ويكون من نتيجته إنقاص أو قطع كمية المياه الضرورية التي كان ينتفع منها مالك آخر لسد حاجاته الشخصية والعقارية» . (المرجع السابق صفحة ٥٢ رقم ٧٣) .

«ويرى الأستاذ أميل أبو خير، في مقاله عن «حقوق وموجبات مالك العقار في التحري عن المياه» (نشرة قضائية سنة ١٩٥٣ صفحة ٢١ ـ قسم المقالات الحقوقية) أن هذه النظرية هي الواجب إعتمادها في وضع التشريع الحالي في سوريا ولبنان، لأن المياه تعتبر، في كل من هذين البلدين، من الأملاك العامة، وللأفراد حق إنتفاع عليها بحكم العادات المتبعة السابقة للقرار ١٤٤ والمكرسة في المادة ٣ منه وبحكم المادة ٦٠ من القرار ٣٣٣٩، بحيث لا يجوز للغير التعرض لهذا الحق، ولا حرمان أصحابه منه بعمل يجري في أي نقطة كانت من مجرى المياه . وأنه، لو قيل بحق الحفر المطلق المنبثق من حق ملكية الأرض، لزالت الثروات الزراعية بزوال المياه المستعملة والتي أنفق في سبيلها أموال طائلة لنبشها أو لحفظها أو لتهيئة الأراضي المعدة للسقاية منها، وإضطر صاحب المياه الجديد لنفقات أخرى مماثلة، وربما أتى جار لهذا الأخير وحفر أيضاً في ملكه، وجذب نفس هذه المياه فحرم أيضاً الحافر الأول من أن يجني ثمر تعبه وريع رأسماله، وأنه، بالاستناد الى ما ذكر، يكون عمل الحافر الذي ينقص أو يزيل المياه

المنتفع بها من آخر، في نفس مجرى المياه، عملاً غير مشروع يمنعه القانون ولا يبرره حق المالك بالحفر في أرضه، لأن هذا الحق الأخير ليس بحق مطلق، وليس بغاية لنفسه، لكنه وسيلة للتحري عن المياه وجذبها» .

«ويعتبر الأستاذ أبو خير أن موضوع الحق هو كامل المجرى إنما بنسبة معينة المقدار معادلة للكمية اللازمة لسد الحاجات الشخصية والعقارية . فإذا كان النبع يعطي مثلاً مئة متر مكعب باليوم، ولم يستغرق الانتفاع الشخصي والعقاري من هذه الكمية سوى ربعها، فإن ما فاض عن ذلك يبقى حراً لانتفاع الغير به، عند الاقتضاء، ولا يسمع بشأن التعرض له أي إعتراض» . (المرجع السابق صفحة ٥٢ ـ ٥٣ رقم ٧٤) .

«وقد تنقطع المياه أو تنقص بعامل طبيعي، فيرى الاستاذ أبو خير بهذه الحالة، أن للمتضرر، صاحب حق الانتفاع، أن يطلب على نفقته إعادة الوضعية الى ما كانت عليه بنسبة مقدار حقه إذا كان الأمر ممكناً . وإلا فله الحق بالتعويض على صاحب الملك الذي تحولت المياه الى أرضه، إذا أراد هذا الأخير أن ينتفع من المياه، لأن هذا الحق نتيجة منطقية محتمة لامتداد موضوعه على مجرى المياه بكامله» . (المرجع السابق صفحة ٥٣ رقم ٧٥) .

«وتجدر الاشارة الى أن الغرفة الثانية لمحكمة التمييز برئاسة الأستاذ جورج سيوفي قد أيدت وجهة نظر الاستاذ أميل أبو خير بقرار أصدرته بتاريخ ٢٩ تموز سنة ١٩٥٤ رقم ٨١ فأثبتت فيه المبادئ الآتية» (مجموعة خلاصة الأحكام الصادرة عن محكمة التمييز اللبنانية ـ المجموعة الثانية سنة ١٩٥١ ـ ١٩٥٤ صفحة ١٨٤) :

«١. إن المالك، إذا كان يجوز له أن يتحرى عن المياه في أرضه، وأن يستفيد منها، فشرط ذلك أن يجري أعمال الحفر دون أن

يمس الحقوق المكتسبة التي قد يحدث أن تكون لمجاورين أو لخلافهم على تلك المياه التي يتحرى عنها» .

«٢. إن حق ملكية المياه أو التصرف والاستمتاع بها لا يقتصر على المياه الظاهرة على سطح الأرض، والتي يحوزها مالك العقار الحيازة المادية، بل يتعداه الى فيضها المتتابع حتى قبل ظهوره على سطح الأرض . وان كل رأي مخالف يؤدي الى مصير حق الافراد على المياه حقاً وهمياً يتوقف زواله على عمل صادر عن الغير كالحفر والتنقيب في أرض ثانية» .

«وتمشت محكمة التمييز المدنية، بهيئتها الثانية، برئاسة الأستاذ محمود بقاعي على هذا الاجتهاد، بقرار أصدرته بتاريخ ٢٢ آب سنة ١٩٥٧ (النشر القضائية سنة ١٩٥٧ صفحة ٥٩٩) إعتبرت فيه ان نبش المياه في عقار آخرٍ من عقارات المالك، بعد أن نضبت في العقار الذي كانت تنبع فيه سابقاً، ليس من شأنه أن يفقد أصحاب حق الانتفاع حقهم في إستعمال وتسييل هذه المياه التي ظلت تنبع في نفس العين» . (المرجع السابق صفحة ٥٣ ـ ٥٤ رقم ٧٦) .

«وسارت محكمة إستئناف جبل لبنان برئاسة الأستاذ فريد الدحداح على الاجتهاد ذاته بقرار أصدرته بتاريخ ٢٤ تموز سنة ١٩٥٦ وأقرت فيه الأسس التالية» . (مجلة المحامي سنة ١٩٥٦ صفحة ٤٢٢، والنشرة القضائية سنة ١٩٥٧ صفحة ٤٦) .

«١. إن مجرد وجود نبعي ماء في أرض أحد الأشخاص لا يحرم جاره من حقه في الإنتفاع بالمياه النابعة أو المارة في أرضه بطريق الحفر والتنقيب طالما أن المياه الجارية، ظاهرة كانت أم خفية، هي، حسب القوانين المرعية، من الأملاك العامة التي يحق للأفراد الانتفاع بها ضمن نطاق القيود الموضوعة بهذا الشأن (المادتان ١ و٢ من القرار ١٤٤ والمادة ٦٠ من قانون الملكية) . على أنه، بالنظر الى غموض التشريع اللبناني المتعلق بالمياه، وعدم تنظيمه كيفية الانتفاع بها

بموجب قواعد صريحة، ينبغي الرجوع الى المبادئ العامة المنصوص عليها في المادة ١٢٤ من قانون الموجبات التي جعلت الحقوق نسبية، لا يجوز ممارستها إلا ضمن حدود حسن النية وحدود الغرض الذي منحت من أجله، أي بمقدار عدم تعارضها وإصطدامها بحقوق الغير» .

«٢. إن الحد من نشاط الأفراد الذين تأخروا عن التنقيب عن المياه بداعي المحافظة على حقوق من سبقهم من جيرانهم في أعمال الحفر والتنقيب لا يأتلف مع مبدأ المساواة في ممارسة الحقوق الممنوحة لهم . فإذا كانت المادة ١٣ من القرار ٣٣٣٩ التي حددت مدى حق الملكية العقارية قد نصت على أن مالك الأرض يملك ما فوقها وما تحتها، ويحق له أن يجري فيها حفريات الى أي عمق شاء، وأن يستخرج من هذه الحفريات كل ما يمكن أن تنتجه، إلا أنه يجب على المالك أن يقوم بعمله ضمن التقييدات الناتجة عن القوانين والقرارات والأنظمة» .

«وبما أن القرار ١٤٤ إعتبر المياه من الأملاك العامة، فكيانها إذن مستقل عن كيان العقار الذي تنبع فيه . ولا يمكن المالك بالتالي أن يمارس عليها ذات الحقوق التي يمارسها على الأرض . ولذلك، ينبغي التفريق بين وضعية مالك الأرض ووضعية المنتفع بالمياه النابعة فيها والجارية تحتها . وعلى ضوء هذه المبادئ يجب تأمين إنتفاع الأول بكمية المياه التي كانت متفجرة في عقاره بتاريخ سابق لفتح جاره بئراً في أرضه، وتأمين إنتفاع الثاني بالقسم الفائض لغاية ما تقتضيه حاجته. فإذا ما بالغ المالك الأول في أعمال التنقيب، وتوصل الى إستعادة مياهٍ تزيد كميتها عما كان ينتفع به قبل فتح جاره البئر، فإن عمله يعد تجاوزاً على حدود حقه» . (المرجع السابق صفحة ٥٤ ـ ٥٥ رقم ٧٨) .

«غير أن محكمة التميز لا ترى في إستبدال المالك مضخة يدوية بمضخة كهربائية، لاستخراج المياه من بئرٍ في ملكه، دون القيام بحفريات في أرض تلك البئر، ما يشكل عملاً ممنوعاً أو مقصوداً منه الاضرار بالغير، ولو أدى الى نقص في مياه الجار، لأن مثل هذا العمل

لا يتعارض مع القوانين والأنظمة المتبعة . ومن المسلّم به أن لمالك العقار حق إستعمال عقاره، والتمتع والتصرف به، ضمن حدود القوانين والقرارات والأنظمة حسب المادة ١١ من قانون الملكية» . (تمييز ١٩٥٦/٢/٢٩ رقم ١٨ مجلة المحامي سنة ١٩٥٦ صفحة ١٩٦، ونشرة قضائية سنة ١٩٥٦ صفحة ٣٥٥ ـ المرجع السابق صفحة ٥٥ رقم ٧٩).

وختم المؤلفان بقولهما :

«إزاء هذا التبلبل والتضارب في الآراء والنظريات في الموضوع المبحوث أعلاه المختص بحق الحفر وجذب ماء الغير، وعدم إستقرار الاجتهاد حول هذه المسألة الدقيقة، نميل الى ترجيح النظرية الأخيرة لأنها الأضمن حماية لحقوق الأفراد المنتفعين بالمياه الذين لا يصح حرمانهم حقهم بكمية المياه الضرورية التي كانوا ينتفعون بها لري ملكهم، بعد أن أنفقوا الأموال الطائلة في سبيل الحصول عليها، وجهزوا الملك بالمزروعات، وإلا لضاعت عليهم أموالهم، وجفت مزروعاتهم التي هي جزء من ثروتهم وثروة البلاد» .

(المرجع السابق صفحة ٥٥ ـ ٥٦ رقم ٨٠) .

ونحن بدورنا من رأي المؤلفين لأنه الأقرب الى مفهوم العدالة .

تخطيط واستملاك

إرتفاق عدم بناء ـ حصول ضرر ـ حق بالتعويض بمجرد فرض عدم البناء

«إن تذرع الجهة طالبة النقض بالمادة ٢٠ من قانون الملكية العقارية لا محل له...، ذلك أن الضرر يقع، والحق بالتعويض ينشأ، من مجرد فرض منع البناء بمعزل عن نية صاحب العقار وإعتزامه البناء فعلاً، لأن هذا المنع بحد ذاته، يؤدي الى إخفاض قيمة العقار وحرمان مالكه من الانتفاع به وفقاً للغاية المعد لها أصلاً، وهذا ما تبصر له وإعتمده المشرع نفسه على ما يستفاد من مضمون أحكام المادة ١٦ من قانون التنظيم المدني التي أوجبت التعويض بمجرد إنشاء

إرتفاق منع البناء بصدور ونفاذ المرسوم القاضي بتصديق التصاميم وأنظمة المدن والقرى، وحددت قواعد تقدير هذا التعويض وأوجبت المطالبة به خلال مهلة معينة تحت طائلة السقوط» .

«تمييز مدنية ١٩٨٦/٤/١٠ ـ العدل ١٩٨٧ : ٣٤ ـ خلاصة الإجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٤٩ رقم ٣) .

إرتفاق منع بناء ـ إلغاء المرسوم ـ تعويض عن الفترة السابقة

«في إرتفاقات منع البناء ـ وهي إرتفاقات سلبية وبالتالي مستمرة بطبيعتها ـ إذا كان من شأن إلغاء المرسوم القاضي بانشاء إرتفاق منع البناء بمرسوم لاحق أن يوقف إستمرار الضرر، ويعيد العقار حراً إبتداءً من تاريخ هذا الالغاء، فإنه لا يزيل الضرر الحقيقي الذي أصاب العقار فعلاً طيلة المدة السابقة التي إستمر خلالها إرتفاق منه البناء قائماً» . (تمييز مدنية ١٩٨٦/٤/١٠ ـ العدل ١٩٨٧ : ٣٤ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٥٠ رقم ٤) .

قناة ري ـ تعويض ـ طعن بمرسوم الاستملاك ـ إعتراض أمام لجنة الاستملاك

«إن موضوع المراجعة يتعلق بالمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحق بالجهة المستدعية من جراء تمرير قساطل مياه في عقارها رقم ٤٢٨ عجلتون» .

«لا خلاف بين الفريقين بأن إنشاء قناة الري قد تم وفقاً لاستملاك قانوني حصل وتنفذ وفقاً للأصول وان قناة الري وضعت في الاماكن المعدة لها أصلاً وفاقاً للتخطيط المصدق ؛ كما وأن الادارة لم ترتكب أي خطأ في تنفيذ الأشغال اللازمة» .

«يستنتج مما تقدم أن الضرر المشكو منه من قبل الجهة المستدعية لم ينتج عن تنفيذ الاشغال العامة بل يتصل مباشرة بمعاملات الاستملاك» .

«كان يتوجب على الجهة المستدعية أن تطعن بمرسوم الاستملاك، أو أن تعترض أمام اللجان المختصة لتحديد التعويض الكامل والعادل المتوجب لها عن تنفيذ الاستملاك» . (شورى ١٩٨٤/١١/٢٧ ـ القضاء الاداري ١٩٨٥ : ٢٦١ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٥٠ رقم ٥) .

إرتفاق عدم البناء ـ مهلة المطالبة بالتعويض خمس سنوات

«إن المرسوم رقم ١٦٩٤٨ الذي نشر بتاريخ ٦٤/٧/٢٣ هو الذي فرض إرتفاق حظر البناء على عقارات المستدعي، الذي لم يطالب بالتعويض عن الارتفاق المفروض بالمرسوم المذكور أعلاه إلا بتاريخ تقديمه مذكرة ربط النزاع في ١٩٦٩/١٢/٣٠» .

«بتاريخ تقديم مذكرة ربط النزاع يكون قد مرّ أكثر من خمس سنوات على نشر المرسوم الذي فرض حظر البناء، وتطبيقاً للفقرة الثالثة من المادة ١٦ من قانون التنظيم المدني، يكون حق المستدعي قد سقط، ويقتضي بالتالي رد مراجعته» . (شورى ١٩٨١/١١/٣٠ ـ النشرة القضائية ١٩٧٧ : ٢٦ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٥٢ رقم ٩) .

عدم بناء ـ طابع نهائي ـ إحالة على لجنة الاستملاك ـ تعويض

«إن عبارة الطابع النهائي الواردة في المادة ١٦ من قانون التنظيم المدني تعني أن يكون العمل الاداري الذي أحدث الارتفاق قد صدر من المرجع المختص لاصداره ولم يبق بحاجة لأي عمل إداري آخر لقيد الارتفاق على صحيفة العقار المصاب به . ولا خلاف بين الطرفين على أن المرسوم صدر عن المرجع الاداري المختص، فمجرد صدوره إذاً يضفي عليه الطابع النهائي طالما أنه لم يعد بحاجة الى أي عمل آخر تأتيه الادارة من شأنه أن يعطيه هكذا طابع ...» .

«وبمعزل عما تقدم فإن الطابع النهائي للمرسوم الذي أثقل عقار المميز ضدهم بارتفاق عدم البناء مستمد من إقدام الادارة على إحالة

المعاملة الى لجنة الاستملاك لتقرير التعويض» . (تمييز مدنية ١٩٨٢/٣/٢٩ ـ العدل ١٩٨٣ : ٩٦ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٥١ رقم ٨) .

م ١٦ ـ إرتفاق عدم البناء ـ طابع نهائي ـ تعويض ـ صلاحية مدنية

«يستفاد من المادة ١٦ من قانون التنظيم المدني أن الارتفاقات، الناجمة عن التصاميم وأنظمة المدن والقرى، والارتفاقات التي تنشأ بموجب تصنيف المناطق الموضوعة في الأساس أو المعاد النظر بها، لا تنشئ للمتضرر أي حق في التعويض إلا إذا كان للارتفاق طابع نهائي يمنع إستعمال الأرض للبناء، في هذه الحال يحق للمتضرر أن يطالب بالتعويض الذي يحدد بالطرق المتبعة في قضايا الاستملاك، وفي حال الخلاف على مبدأ توجب التعويض تكون المحاكم المدنية، وفاقاً لاجتهاد مجلس شورى الدولة المستقر، هي الصالحة لرؤية الخلاف» . (شورى الدولة ١٩٧٤/١٢/١٢ ـ العدل ١٩٧٥ : ١٨٦ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٥٣ رقم ١٢) .

تصاميم وتصنيف ـ إرتفاق ـ منع بناء ـ تعويض ـ شروطه ـ طابع نهائي

«طالما أن المدعية لم تثبت أن الادارة منعتها من البناء في عقارها بصورة مطلقة، وطالما أن تعديل المرسوم يشكل قرينة هامة على أن إرتفاق عدم البناء كان موضوعاً تحت الدرس دون أي طابع نهائي، إن من شأن ذلك أن يحول دون إعطاء المالك الحق بالتعويض المنصوص عنه في المادة السادسة عشرة من قانون التنظيم المدني» .

«وطالما أن المدعي لم يقاض الدولة المدعى عليها إلا بعد صدور المرسوم الذي عدل المراسيم السابقة جاعلاً الارتفاق الموضوع على عقار المدعية بدون أي طابع نهائي، وطالما أن عقار هذه الأخيرة أصبح قابلاً للبناء ضمن شروط معينة، فلا تكون الجهة المدعية والحالة هذه قد إكتسبت حقاً قانونياً، ولا يكون لها بالتالي أي حق في المطالبة

بالتعويض المنصوص عنه في المادة ١٦ من قانون التنظيم المدني» . (بداية ١٩٧٢/٤/٧ ـ العدل ١٩٧٤ : ٢٢٦ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٥٣، رقم ١٣) .

بناء ـ تراجع ـ إصطياف ـ تقييد ملكية لا إرتفاق ـ تنظيم عام ـ تجميل ـ إدارة ـ مالك مأجور ـ تفريق ـ مسؤولية ـ تعويض ـ هدم

«إن الالتزام بالتراجع عن حدود الجار الذي يفرضه القانون على الباني في مناطق الاصطياف ليس بحد ذاته إرتفاقاً بالمعنى الصحيح للكلمة بل قيداً من القيود التي ترد على الملكية . وبالفعل ينبغي التفريق بين القيود التي ترد على الملكية لصالح التنظيم العام وبين الالتزامات التي يرتبها القانون على عقار معين لصالح عقار معين آخر لأن الادارة وهي الممثلة الوحيدة في الأصل للتنظيم العام تصلح وحدها في الحالة الأولى لاجبار المالك على إحترام هذا التنظيم، بينما صاحب العقار المرتفق يصلح بداهة لاجبار صاحب العقار المرتفق به على إنفاذ واجباته الارتفاقية» .

«إن التنظيمات التجميلية قد وضعت للصالح العام وليس لصالح الجار بالذات، فلا يصلح هذا الأخير لممارسة الدعوى الرامية الى مراعاة تلك التنظيمات، ويبقى له فقط أن يقيم الدعوى بالمسؤولية التي تخول القاضي في حال توافر شروطها أن يقضي بالتعويض الأنسب الذي قد يكون هو الهدم بعينه، إنما على سبيل التعويض، وليس على سبيل إنفاذ واجب إرتفاقي معين وضع لصالح صاحب عقار آخر معين».

«إن دعوى المستأنف عليه مستندة الى هذا الحق الارتفاقي الذي زعمه لنفسه، وليس الى مسؤولية الخصم ومطالبته بتعويض، فالحكم المستأنف إذ قضى له بمطاليبه قد خالف القانون ويتعرض للفسخ» . (تمييز مدنية ١٩٦٨/٦/١١ ـ العدل ١٩٧٠ : ٦٦ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٥٣ رقم ١٤) .

إستملاك ـ حق الارتفاق

«إن أصول الاستملاك الجبري للمنفعة العامة وضعت لاستملاك حق الملكية . فلا يمكن اللجوء إليها بدون نص لازالة حقوق الارتفاق عن عقار تملكته السلطة الادارية بعقد بيع وشراء عادي Walline, Manuel de dr. adm.P.378» .

«ومجرد إدخال عقار في الأملاك العامة لا يزيل عنه حكماً حقوق الارتفاق، فلا بد لازالتها من التعاقد مع صاحب تلك الحقوق أو إجراء إنشاءات أو أشغال على العقار المرتفق تتنافى مع ممارسة تلك الحقوق فيتحول حق صاحبها الى المطالبة بالتعويض، Hauriou précis de dr. adm. 9ème édit P. 808» .

(محكمة التمييز، الغرفة الادارية، قرار رقم ١٠٦ تاريخ ١٩٥١/١/٢٦ ـ الرئيس سيوفي، والمستشاران مخزومي ومزهر ـ حاتم جزء ١٣، صفحة ١٤، رقم ٢) .

عدم ثبوت أن الدولة إلتزمت الأصول القانونية التي ترعى الاستملاك، تكون قد إعتدت على الملكية الفردية، ويجب عليها دفع تعويض عن الضرر الناجم يقدّر بتاريخ الحكم . ولا عبرة لمبلغ التعويض الذي حددته الجهة المدعية في إستحضارها الإبتدائي طالما أن هذا التحديد كان لاستيفاء الرسم، وبعد أن طلبت المدعية تقدير التعويض بواسطة الخبرة . (تمييز مدني، قرار رقم ٤ تاريخ ١٩٩٧/١/٢٨ ـ الرئيس مصطفى عوجى، والمستشاران أسعد جرمانوس، ومصطفى نور الدين ـ كساندر ١ ـ ١٩٩٧ ـ ق ١٣ وما يليها) .

ضمان المبيع ـ تخطيط ـ قيده في السجل العقاري لا يعفي البائع من التصريح به

١. يلزم البائع بأن يضمن للمشتري عملاً بالمادة ٤٢٩ موجبات الأعباء المدعى بها على المبيع التي لم يصرح بها عند البيع، والأعباء المستثناة من هذا الالزام والتي لا يجب على البائع أن يصرح بها هي الأعبار القانونية الناشئة عن نظام الملكية العادي .

ان عبء التخطيط اذا لم يكن ظاهراً، فإنه يعتبر من الاعباء الخفية التي يجب على البائع أن يصرح بها عند البيع أو عند التأجير ولا يعفي قيد اشارة التخطيط، البائع، والمؤجر من التصريح به للمشتري عند العقد، وليس للبائع ان يدلي بحسن نيته أو أنه كان بامكان المشتري ان يستعلم عن الاعباء العالقة به .

فإذا باع شخص محله التجاري فإنه ملزم بأن يضمن للشاري عبء التخطيط الخفي الذي لم يكن ظاهراً ولا يعفي تسجيل اشارة التخطيط، البائع من التصريح بعبء التخطيط، عند البيع، لأن قيود السجل العقاري الموضوعة لحماية الغير لا تعفي البائع من موجب الضمان المترتب عليه بحكم القانون .

فإذا لم يكن الشاري عالماً بالتخطيط عند شرائه فان ذلك سبب جوهري لالغاء العقد بسبب وجود عيب خفي في المبيع وللضرر الذي لحق بالشاري .
(محكمة التمييز المدنية الأولى قرار رقم ١٠٢ تاريخ ١٠ تشرين الثاني ١٩٦٤ دعوى سالمة / غدراسي ـ الرئيس الأول المعوشي الرئيس عيسى الخوري المستشار محمصاني ـ حاتم جزء ٦١ صفحة ١٥ رقم ١) .

استملاك

١. استملاك ـ ان بقاء العقار مسجلاً كملك خاص في السجل العقاري لا يتعارض مع اكتسابه صفة الملك العام التي تلازمه منذ تاريخ حصول الاستملاك غير المباشر

سبب خليط من الواقع والقانون ـ لا يؤخذ به سبباً للنقض لأنه بمثابة السبب الجديد ولا يسمع تمييزاً

حيث أن رئيس الاساقفة الدكتور ... تقدم ... بمراجعة تمييزية بوجه المميز ضدهن ... طعناً بالقرار الصادر عن محكمة استئناف ... بتاريخ ١٩٩٦/٢/٨ ... والمتضمن قبول الاستئناف شكلاً واعتبار

الدعوى الرامية الى التملك بالشفعة مقدمة من شخص ذي صفة وتصديق الحكم المستأنف لهذه الجهة وفسخه لتمليكه المستأنف عليه للعقارين ... بالشفعة والحكم مجدداً برد الدعوى لانتفاء احد شروط الشفعة وبرفع اشارتها عن صحيفة العقارين المذكورين ... وقد طلب المميز قبول التمييز في الشكل ونقض القرار الاستئنافي المطعون فيه لمخالفته القانون والخطأ في تطبيقه وتفسيره ومن ثم تصديق الحكم الابتدائي القاضي بتمليك المدعي أصلاً العقارين رقم ... عن طريق الشفعة ...

... وحيث أن المميز ضدهن تبلغن استدعاء التمييز بتاريخ ١٩٩٦/٥/٢٨ فقدمن بواسطة وكيلهن بتاريخ ١٩٩٦/٦/١٢ لائحة جوابية مع طلب تمييز طارئ طلبن فيها رد التمييز الاصلي شكلاً بالنسبة لقيمة الدعوى والا رده أساساً لعدم صحة السبب التمييزي المدلى به واستطراداً وفي حال قبول التمييز شكلاً قبول التمييز الطارئ ونقض القرار الاستئنافي، لجهة قبول صفة المميز للشفعة مع تبني جميع أسباب رد الدعوى المقدمة أمام محكمة الأساس ...

في الأساس :

حيث أن مستدعي التمييز لم يبين أوجه المخالفة في القانون ولا أوجه الخطأ في تفسيره أو تطبيقه على نحو ما تفرضه المادة ٧٠٨ محاكمات مدنية في الفقرة المختصة بمخالفة القانون أو الخطأ في تفسيره أو تطبيقه، بل اكتفى المميز بشرح وجهة نظره فيما خص تطبيق المواد المدرجة في عنوان سبب النقض المدلى به ممزوجا بالوقائع لجهة استعادة البحث بواقعة خلو صحيفة العقار رقم ١٩٨٥ ... من اشارات التخطيط والمراسيم التنظيمية ومن قرار وضع يد البلدية عند تقديم دعوى الشفعة، ولجهة تاريخ قرار وضع اليد، ولجهة ملكية الطريق الخاص رقم ١٩٨٥ وتاريخ نقل الملكية الى البلدية ولجهة تقاعس الادارة عن ابلاغ المراسيم والتخطيطات المشار اليها الى أمانة السجل العقاري لوضع اشارتها . ولجهة جهل المدعي المميز بوجود

هذه الاشارات وتقديمه دعوى الشفعة بحسن نية مما يجعل من الشرح أعلاه خليطاً من الواقع والقانون،

وحيث ان السبب الخليط من الواقع لا يؤخذ به سبباً للنقض لأنه بمثابة السبب الجديد ولا يسمع تمييزاً، فيقتضي رد السبب التمييزي المدلى به لأن المميز أصلياً لم يبين أوجه المخالفة في القانون ولا أوجه الخطأ من الوقائع والقانون،

وحيث أن المميز يدلي في خاتمة السبب ذاته بأن الاستملاك غير المباشر لا ينقل الملكية الى الادارة الا بموجب القرار الذي يصدر عن القاضي بالتعويض وانه من غير المعقول اطلاق الاستملاك غير المباشر واعطائه قوة في التمادي لا يتمتع بها الاستملاك العادي،

وحيث أن القرار المطعون فيه بعد ان استثبت الوقائع لجهة تاريخ صدور مرسوم تصديق التصميم التخطيطي التفصيلي في منطقة... ولجهة وضع يد بلدية ... على العقار رقم ١٩٨٥... ولجهة أسبقية هذين التاريخين على تاريخ دعوى الشفعة، وهي وقائع يستقل بتقديرها القرار المميز، خلص الى القول بأن وضع يد البلدية بالشكل الموصوف يعتبر استملاكاً غير مباشر من شأنه نقل ملكية العقار ١٩٨٥ ... من الملكية الخاصة الى الملكية العامة من التاريخ الذي خصص فيه للمنفعة العامة، لأن العبرة في تحديد الملك العام هي لما خصص له فعلاً، وان بقاء العقار مسجلاً كملك خاص في السجل العقاري لا يتعارض مع اكتسابه صفة الملك العام التي تلازمه منذ تاريخ حصول الاستملاك غير المباشر، وبالتالي فإن شرط الاشتراك في ملكية الطريق الخاص لسماع دعوى الشفعة زال نتيجة زوال الصفة الخاصة للعقار رقم ١٩٨٥ ...

وحيث أن القرار الاستئنافي باعتماده الحل المشار اليه يكون قد أحسن في تطبيق القانون لأن الأملاك العامة بتعريف القرار رقم ١٤٤ تاريخ ١٩٢٥/٦/١٠ هي جميع الأشياء المعدة بسبب طبيعتها لاستعمال

الجميع أو لاستعمال مصلحة عامة فعندما تستملك الادارة عقاراً ... يتحول نوعه الشرعي من ملك خاص الى الملك العام ويؤدي الى نزع يد المالك وتحول حقه الى التعويض ولكن ذلك لا يؤدي الى شطب العقار من السجل العقاري بمجرد هذا التخصيص الا بعد صدور حكم يثبت واقعة التخصيص الفعلي ويعلن حق صاحب العقار بالتعويض تطبيقاً للمادة ٢٣ من القرار ١٨٨ التي تنص على دخول عقار في الملك العام بسبب الطوارئ،

وحيث أن ذلك لا يتعارض مع أحكام القانون لجهة القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري وأحكام قانون الاستملاك التي اوجبت معاملات الايداع والنشر والتبليغ اذ تبقى هذه المعاملات واجبة وأساسية لسريان مفعول التخطيط على أصحاب الحقوق من الغير الذي تطالهم اجراءات نزع ملكية العقار ١٩٨٥ .... وليس لتحديد نوع الملك الشرعي لهذا العقار،

وحيث يقتضي تبعاً لما تقدم رد السبب التمييزي الأصلي لأن القرار لم يخالف المادة ٣٣٣٩/٢٣٩ ولا المواد ٦ و٨ و٩ و١٠ و١٧ و٢٣ من القرار ١٨٨ ولا المادتين ٨ و١٩ من قانون الاستملاك رقم ٥٤/٤ ولا المادتين ٤ و ٣٨ من المرسوم الاشتراعي رقم ٤٥/ل ولم يخطئ في تفسير هذه المواد او تطبيقها .

في التمييز الطارئ :

حيث أن التمييز الطارئ وان يكن مقبولاً شكلاً تبعاً لقبول التمييز الأصلي شكلاً ولتوافر شروطه إلا أن الجهة المميزة طارئاً لم تعد لها مصلحة ببحثه بعد رد المراجعة التمييزية الأصلية أساساً، فيقتضي قبول التمييز الطارئ شكلاً ورده أساساً لانتفاء المصلحة ...

(قرار رقم ٩٨/١٧، تاريخ ١٩٩٨/٢/٢٦، تمييز مدني، غرفة ثانية، الرئيس طارق زيادة، المستشاران سامي عبد الله وجورج بديع كرم - كساندر ٢ - ١٩٩٨ ق ١٣٩ - ١٤٠) .

استملاك

١. استملاك غير مباشر ـ تعويضات ـ عدم تنفيذ المرسوم التخطيطي حسب الأصول القانونية ـ اختصاص القضاء العدلي في تقدير الأضرار

استيلاء السلطة على عقار دون اتباع الأصول القانونية بالتعويض ـ لا تخضع لأحكام قانون الاستملاك وبالتالي لا يحق للادارة أخذ ربع الأرض المستملكة مجاناً

حيث أن المستأنف عليها الدولة اللبنانية تدلي انها نفذت مرسوم التخطيط رقم ٣٤٢٦ تاريخ ٢٩ حزيران ١٩٧٢ حسب الأصول القانونية فيما يتعلق بالتخطيط الذي أصاب العقار رقم ... كفرعمية العائدة ملكيته للمستأنف ... وأنه لا يوجد استملاك غير مباشر وأنه يمكن للمستأنف تنفيذ الحكم المستأنف فيقيم الدعوى أمام مجلس شورى الدولة لاعتبار مرسوم المنفعة العامة كأنه لم يكن وفقاً لأحكام المادة ٢٥ المعدلة من قانون الاستملاك وأضافت الدولة لاحقاً أن المادة ٣٥ من قانون الأستملاك رقم ١٩٩١/٥٨ نصت بأنه يبقى مرسوم تصديق التخطيط ساري المفعول ما لم يعدل او يلغى مما يعني عدم سقوط المرسوم التخطيطي رقم ٣٥٢٦ تاريخ ١٩٧٢/٦/٢٩ .

وحيث أن الحكم المستأنف قضى بتكليف المستأنف بمراجعة القضاء المختص للبت بطلب اعتبار مرسوم التخطيط بحكم الملغى،

وحيث أن طلب المستأنف عليها تنفيذ حكم المادة ٣٥ فقرة ٣ من قانون الاستملاك رقم ٥٨ تاريخ ١٩٩١/٥/٩ وبالتالي اعلان استمرار مفعول مرسوم التخطيط موضوع النزاع هو مستوجب الرد لأن القانون المذكور نص في مادته ٦٤ أنه يعمل به فور نشره ولا يتناول بالتالي مراسيم التخطيط السابقة له ومن جملتها المرسوم رقم ٣٥٢٦ تاريخ ١٩٧٢/٦/٢٩ ولا يسري على هذه الدعوى المقامة قبل صدوره في ١٩٨٤/١٢/٤، وحيث أن القانون السائد بتاريخ صدور مرسوم التخطيط

رقم ٣٥٢٦ تاريخ ٢٩ حزيران سنة ١٩٧٢ هو المرسوم الاشتراعي رقم ٤ تاريخ ١٩٥٤/١١/٣٠ المعدل بالقانون المنشور بالمرسوم رقم ١٥٣٩٨ تاريخ ١٩٦٤/٢/١٣ فينبغي على ضوء هذا المرسوم الاشتراعي وتعديله البت فيما اذا كانت المستأنف عليها قد نفذت أم لا المرسوم التخطيطي موضوع الدعوى بحسب الأصول القانونية أم خلاف هذه الأصول،

وحيث أن المحكمة بقرار ... كلفت الجهة المستأنف عليها ببيان مراحل تنفيذ مرسوم الاستملاك رقم ٣٥٢٦ تاريخ ١٩٧٢/٦/٢٩ وتاريخ بدء وانتهاء الأعمال الا أن المستأنف عليها في مذكرتها بتاريخ... اجابت انه ليس لدى مصلحة المحاسبة شيء في سجلاتها يعود لما قبل سنة ١٩٧٥، وان المحفوظات تتلف عادة بصورة دورية بعد مدة عشر سنوات،

وحيث أن دفاع المستأنف ضدها تركز حول قرارات اللجان الاستملاكية ودعوى مجلس شورى الدولة، ولم تنفذ المستأنف ضدها القرار المؤرخ في ... في الشق المتعلق بها، ولم تبرز قرار وضع اليد ولا أي مستند يتعلق بمراحل وكيفية تنفيذ الأعمال في عقار الجهة المستأنفة،

وحيث أن المحكمة كلفت بتاريخ... الخبير... ببيان تاريخ تنفيذ المشروع وماهية المشروع الأصلي ثم والمنفذ فعلاً فلم يتمكن الخبير من تحديد تاريخ تنفيذ المشروع ولا ما إذا كان المشروع المنفذ فعلاً هو ذاته موضوع مرسوم التخطيط تاريخ ١٩٧٢/٦/٢٩ أو هو المشروع موضوع المرسوم التخطيطي السابق رقم ١١٤٢٩ تاريخ ١٩٦٢/١٢/١٣ أو هو تنفيذ مختلف تماماً عما حدده المرسومان السابقان،

وحيث لم يثبت ان الاعمال المنفذة هي ذاتها الأعمال الملحوظة بتخطيط التنفيذ الفعلي الحاصل في فترة أقصاها ١٩٨٤،

وحيث أن دفاع المستأنف ضدها بأنها نفذت اجراءات التخطيط وفق الأصول القانونية بقي ادعاء غير ثابت بأي دليل على ضوء المستندات المبرزة في الملف، وعلى ضوء ادعاء الادارة بعدم وجود قيود لديها للاشغال،

وحيث أن مرسوم التخطيط رقم ٣٥٢٦ تاريخ ١٩٧٢/٦/٢٩ لم يثبت تنفيذه وفق أحكام قانون الاستملاك السابق فيكون القضاء العدلي صاحب الاختصاص في تقدير الأضرار الواقعة بالجهة المستأنفة بسبب الانقطاع المتخذ وفي الحكم بالتعويض الملازم،

وحيث لم يعد من حاجةٍ لبحث مسألة سقوط أو عدم سقوط مرسوم التخطيط المذكور، وعملاً بذلك فإنه ينبغي فسخ الحكم المستأنف الذي قضى بتكليف المستأنف بمراجعة القضاء المختص لجهة طلب اعتبار مرسوم الاستملاك رقم ٣٥٢٦ بحكم الملغى،

وحيث أن المستأنف يطلب الزام المستأنف عليها بمبلغ /٦٢٥٤٠٠٠٠/ ل.ل. كتعويض عن سائر الأضرار، وتدلي المستأنف ضدها بأن القاضي الابتدائي لم ينظر بمسألة التعويض ولا يجوز حرمانها من حق درجتي المحاكمة،

وحيث أن المادة ٦٦٠ أصول مدنية تنص بأن محكمة الاستئناف تنظر النزاع في الوجوه التي يتناولها الاستئناف وتلك المرتبطة بها وأن القضية تنشر برمتها امام محكمة الاستئناف فينبغي رد دفاع المستأنف ضدها في مسألة التعويض، وحيث أن الخبير ... أوضح ان المساحة المقتطعة هي ١٣٥ م.م. ويبقى لعقار الجهة المستأنفة ما مقداره ٢٠٠ م.م. وابرز الخبير خرائط مع تقرير توضح المساحة الأصلية والجزء المقتطع، كما خمن الاضرار التي سببها الاقتطاع،

وحيث أن المحكمة ترى تعويض الجهة المستأنفة عن كامل المساحة المقتطعة ولا تستفيد الادارة من أخذ ربع الارض المستملك مجاناً لأنها تتبع الأصول القانونية للاستملاك التخطيطي،

وعندما تستولي السلطة على عقار دون اتباع الأصول القانونية بالتعويض لا تخضع لأحكام قانونِ الاستملاك وبالتالي لا يحق للادارة أخذ ربع الأرض المستملكة مجاناً .

قرار محكمة التمييز رقم ٣ تاريخ ١٩٦٣/٢/٢٠ مجموعة باز الجزء ١١ صفحة ١٠٢،

وكذلك يقدر التعويض في حالة الاستملاك المخالف للأصول بتاريخ الكشف لا بتاريخ الاستملاك،

قرار محكمة التمييز رقم ٢٨ تاريخ ١٩٦٣/٤/١٧ مجموع باز الجزء ١١ صفحة ٢٢٨،

وأيضاً قرار محكمة التمييز رقم ١٠٣ تاريخ ١٩٦٣/١٠/٣ مجموعة باز الجزء ١١ صفحة ٢٠٣ الذي يوجب ان يكون بدل العطل والضرر معادلاً للضرر الواقع او الربح الغائب،

وحيث أن تعويض الجهة المستأنفة يكون ٢٧٤٤٠٠٠٠ ل.ل.

وحيث لم يثبت حصول اضرار أخرى ولم يثبت ان النقص في انتفاع باقي العقار يعادل مبلغ ربع قيمة العقار فينبغي رد طلب الجهة المستأنفة في هذا الخصوص،
(قرار رقم ٩٨/٥٩، تاريخ ١٩٩٨/٣/٢٦، استئناف جبل لبنان، الغرفة السادسة، الرئيس جوزيف القزي، المستشاران انطوان الرشماني وغسان فواز - كساندر ٢ - ١٩٩٨ ق ٢٠٦ - ٢٠٧) .

وحدة عقارية ـ المادة الأولى من قانون الاستملاك ـ تطبق على عمليات الاستملاك التي هي قيد التنفيذ

«إن المادة الأولى من قانون الاستملاك بمقتضى المرسوم رقم ١٥٣٩٨ تاريخ ١٩٦٤/٣/١٣ المتعلقة بالوحدة العقارية تطبق على عمليات الاستملاك التي لا تزال قيد التنفيذ حسب المفعول الآني للقانون الجديد، وليس بداعي رجعية القانون المذكور . وذلك أن القانون الجديد لا يتناول وضعاً قانونياً مكتملاً قبل نفاذه بل يرعى مراحل جديدة من وضع قانوني لم ينته نشوؤه بعد . فمرحلة تخمين وحساب التعويض لم تكن متحققة عند نفاذ القانون الجديد، فلا يمكن بالتالي نعته بالرجعية» .

Roubier . Le droit transitoire 2ème édit. P. 302

(محكمة بداية بيروت المدنية الثالثة، حكم رقم ٢٩٦/١١٠ تاريخ ١٩٦٨/٥/٢٤ ـ دعوى بحلق/ بلدية بيروت ـ الرئيس سليم والعضوان كشلي وحسواني ـ حاتم جزء ٨٥ صفحة ٢٠ ـ ٢١ رقم ٧) .

قرار بوضع اليد دون تخمين وإيداع ثمن ـ إستملاك غير مباشر ـ الرجوع عن الاستملاك بصدور مرسوم وفقاً لتوازن الصيغ

«إذا إستملك العقار بمرسوم وصدر قرار بوضع اليد دون تخمين العقار ودون إيداع ثمنه، فإن قرار وضع اليد يعني رفع يد المالك عن ملكه، وهو تنفيذ قانوني لنزع الملكية، ولا عبرة لتأخر الادارة المستملكة عن إقامة المشروع الذي من أجله جرى الاستملاك، طالما أن مهلة الفقرة الأولى من المادة ٢٥ الجديدة من قانون الاستملاك التي إستبدلت الشروع بالاستملاك بالشروع بتنفيذ المشروع لم تكن قد إنقضت بتاريخ تقديم الدعوى»

«إن قول الادارة انها لم تعد بحاجة للعقار المستملك قولاً مجرداً مقتصراً على ما ورد في لائحتها، لا يحسن التوقف عنده، لأن الرجوع لا يكون قانونياً إلا إذا تم بمرسوم وفقاً لقاعدة توازن الصيغ»

«وبما أن المحكمة بقولها ان عمل الادارة بوضع يدها على العقار دون إجراء معاملات الاستملاك القانونية يعتبر إستملاكاً غير

مباشر تكون أحسنت تطبيق القانون» . (محكمة التمييز المدنية الأولى الهيئة الثانية، قرار رقم ٩٨ تاريخ ١٩٦٩/٧/٢ ـ دعوى المصلحة الوطنية للتعمير / توما ـ الرئيس طليغ، والمستشاران شدياق وطربيه ـ حاتم جزء ٩٤ صفحة ١٩ ـ ٢٠ رقم ٤) .

إشارة تخطيط ـ عدم ذكر المرسوم ـ إفراز تطبيقاً للتخطيط

«يجب أن تشتمل إشارة التخطيط على رقم المرسوم وتاريخه كي يتمكن أصحاب العلاقة من الرجوع إليه لمعرفة مدى التخطيط والاطلاع على الخريطة الموضوعة بشأنه ولمعرفة الحقوق المترتبة لهم والواجبات الملقاة عليهم والدفاع عن مصالحهم بالطرق القانونية، وكل إشارة خالية من هذا الوصف لا تفي بقصد المشترع وبالتالي لا تلزم أصحاب العلاقة، وبالتالي لا يبقى من مجال للقول بأن الافراز الجاري كان تطبيقاً للتخطيط ورضوخاً له» . (تمييز مدنية أولى، قرار رقم ٣٧ تاريخ ١٩٦٦/١٠/٢٠ ـ دعوى بلدية بيروت / طرزي ـ الرئيس طليع والمستشاران حاتم وفران ـ حاتم جزء ٦٨ صفحة ٢٥ ـ ٢٦ رقم ٣) .

تخطيط ـ نقص في رقم المرسوم وتاريخه ـ مستأجر من الغير ـ فائدة

«حيث إن المستأنف عليه يشغل مأجوراً في العقار ٦٥ من منطقة المصيطبة وقد أصيب بتخطيط يعود الى سنة ١٩٣٧، إلا أن إشارة هذا التخطيط دوّنت على الصحيفة العينية دون ذكر رقم المرسوم وتاريخه» .

«وحيث إن ذكر رقم المرسوم وتاريخه من شأنه إعلام الغير عن حقيقة هذا التخطيط ومداه وقد إستقر الاجتهاد على وجوب إجراء هذه المعاملة حتى يسري هذا القيد على الغير الذين يكتسبون حقوقاً على العقار موضوع التخطيط» .

«وحيث إن الصحيفة العينية هي المستند الذي يعتمده الغير عندما يريدون إكتساب حقوق على العقار، ويجب أن تكون القيود واضحة ولا مجال للإلتباس بمدى الارتفاقات التي ترتبها على العقار، ويجب أن تكون القيود واضحة لا مجال للإلتباس بمدى الارتفاقات التي ترتبها على العقار» .

«وحيث طالما أن قيد إشارة التخطيط والمدونة سنة ٩٣٧ لم تكن كافية فلا تسرِي بالتالي على المستأنف عليه الذي هو من فئة الغير الذي يشغل مأجوراً في العقار المشار اليه» .

«وحيث يكون الحكم المستأنف الذي قضى للمستأنف عليه بتعويض عن إستملاك قسم من مأجوره واقعاً في محله القانوني» .

«وحيث إن لجنة الاستملاك هي الصالحة لتحديد تعويض الاستملاك وقد حددته بمبلغ ٧٥٠٠ ليرة لبنانية بالنسبة الى الاستملاك الجزئي المقضى به» .

«وحيث إن لجهة طلب الفائدة من تاريخ المذكرة التمهيدية حتى الدفع فإنه يعود لهذه المحكمة التي نظرت بالمنازعة حول توجب التعويض الحكم بفائدة المبلغ المحدد من لجنة الاستملاك على سبيل التعويض الاضافي، وذلك من تاريخ المذكرة التمهيدية في ٤ شباط ٩٧٤ حتى تاريخ صدور هذا القرار، وأما الفترة اللاحقة لصدور هذا القرار فيخرج أمر البت بالفائدة عن صلاحية القضاء العدلي» .

(إستئناف بيروت المدنية الرابعة، قرار رقم ١٤٧، تاريخ ١٩٧٨/٣/٢٦ ـ دعوى بلدية بيروت / أسعد ذبيان ـ الرئيس العازار، والمستشاران قبلان وفرحات ـ نشرة قضائية سنة ١٩٧٨ ـ العدد السابع، صفحة ٣٠١٣ ـ ٣٠١٤) .

غير مباشر - ربع مجاني

«خولت المادة ٥١ من المرسوم الاشتراعي رقم ٤ الادارة في الاستملاك التخطيطي حق إستملاك ربع مساحة العقار مجاناً، باستثناء التعويض المتوجب عن قيمة المغروسات، وذلك لقاء التحسين الذي يطرأ على العقار من جراء فتح الطريق أو توسيعها» .

«إن نص هذه المادة ورد على إطلاقه دون تفريق بين الاستملاك المباشر الذي تتبع فيه معاملات الاستملاك القانونية وبين الاستملاك غير المباشر الذي لا تتبع فيه الأصول القانونية، إذ إن العقار المستملك يستفيد في الحالتين من التحسين الذي يبرر إستملاك ربع مساحة العقار مجاناً» .

«وبما أن محكمة الاستئناف باعتبارها أن أحكام المادة ٥١ المبينة آنفاً لا تطبق في حالة الاستملاك غير المباشر تكون قد أساءت تفسير القانون وخالفت أحكامه وعرّضت حكمها للنقض» . (تمييز مدنية، رقم القرار ٧ تاريخ ١٩٦٢/٥/٢٤ - دعوى بلدية الشياح / المعلم - الرئيس عيسى الخوري، والمستشاران الصغير وأبو حيدر - حاتم جزء ٤٩ صفحة ٣٦ رقم ٧) .

غير مباشر - تعويض بتاريخ التخمين

«وضع التعويض لتلافي الضرر الذي يلحق بصاحب العقار من جراء ضم ملكه الى الأملاك العامة دون إتباع الاجراءات القانونية التي وضعها القانون لحماية الملكية الفردية» .

«ويجب أن يتقرر التعويض بتاريخ التخمين الذي أجراه الخبراء بأمر من المحكمة الناظرة في القضية . وهذا التاريخ هو الذي تؤيده مبادئ العدالة لأن أسعار الأملاك قد تتحول صعوداً من تاريخ الضم الفعلي الى تاريخ منح التعويض، فلا يجوز حرمان المالك من هذا الغرق والملك لا يزال مقيداً على اسمه، وهو ما تقضي به المادة ١٣ من قانون الاستملاك الصادر بتاريخ ٣٠ تشرين الثاني ١٩٥٦» .

(تمييز مدنية، رقم القرار ٣٢ تاريخ ١٩٦٢/٥/٢ ـ دعوى ضومط ـ بلدية بيروت ـ الرئيس يكن والمستشاران عمون وخلاط ـ حاتم جزء ٤٩ صفحة ٣٥ رقم ٦) .

تخطيط ـ نكول ـ تصرف البائع بالمبيع بعد نكول الشاري

«إن التخطيط لا يعد عيباً من شأنه أن يجعل المبيع غير صالح للغاية المعد لها ما دام أنه غير مصدق . فإذا صدر مرسوم التخطيط الذي يفرض التراجع على البناء إنما كان بعد تاريخ البيع فلا يمكن أن يؤثر في صحة العقد لأن الارادة التعاقدية لم تنصرف إليه» .

«إذا إدعى الشاري إبطال البيع وأبدى رغبته في عدم التنفيذ، فإن هذا الموقف يربطه من جهة عدم رغبته في التنفيذ، ويجعل الفريق الآخر في حل من الإنتظار إذ يمكنه أن يتصرف بالمبيع تجنباً لما يتعرض له من خسارة بعد معرفة موقف الشاري المدعي» .

«إن مسؤولية النكول تحدد بحسب وضع الفريقين بتاريخ إقامة الدعوى فيما إذا كانت غير صحيحة وإن كان أمر إلغاء العقد متروكاً للقاضي لأن هذا الأخير يرجع في تقديره الى ذلك التاريخ» . (تمييز مدنية، رقم القرار ٢٦ تاريخ ١٩٦٢/٦/٧ ـ دعوى أبو صالح ـ خليل ـ الرئيس جريج، والمستشاران صفير وفران ـ حاتم جزء ٤٩ صفحة ٣٩ رقم ٣) .

إستملاك ـ فائدة تأخير ـ تقدير عمل الادارة ـ صلاحية إدارية

«حيث إن المستأنفة تطالب بالحكم لها بفائدة التأخير عن تعويض الاستملاك بوجه المستأنف عليه، وذلك عن الفترة الواقعة بين تاريخ صدور قرار لجنة الاستملاك وتاريخ إيداع هذا التعويض بالاستناد الى المادة ١٣ من قانون الاستملاك التي حددت الفائدة بـ ٦ بالمائة» .

«حيث إن المادة ١٣ تنص على وجوب تخمين قيمة العقارات المستملكة بأسعارها الرائجة قبل سنة من تاريخ نشر مرسوم الاستملاك

وتحسب فائدة بنسبة ٦ بالمائة تسري من تاريخ صدور مرسوم المنفعة العامة» .

«وحيث إن الفائدة المنصوص عنها في المادة ١٣ المشار إليها تتعلق بأحد عناصر التعويض ويعود للجنة الاستملاك أمر البت بها»

«وحيث إن التأخير عن دفع التعويض المحدد من قبل لجنة الاستملاك يستوجب تقدير عمل الادارة في إنفاذ قرار اللجنة ويخرج بالتالي عن مدى أحكام المادة ١٣ من قانون الاستملاك التي تنحصر بتحديد التعويض بتاريخ صدور قرار اللجنة» .

«وحيث إن مراقبة أعمال الادارة يعود الى القضاء الاداري وفقاً لقواعد الصلاحية والتي إستقرت أيضاً في الاجتهاد» .

«وحيث تكون هذه المحكمة غير صالحة للنظر بالدعوى الحاضرة ويقتضي بالتالي تصديق الحكم المستأنف» .
(إستئناف بيروت المدنية الرابعة، قرار رقم ٢٠٩ تاريخ ١٩٧٨/٦/١٤ ـ الرئيس العازار، والمستشاران قبلان وفرحات ـ نشرة قضائية سنة ١٩٧٨، صفة ٣٠٢٢ وما يليها) .

إستملاك كامل العقار ـ توجب التعويض ـ أي نزاع ـ صلاحية مدنية ـ المواد ١٥ و ٣٣ و ٣٤ ـ عقار ـ إقتطاع أقل من الربع ـ تحسين ـ لا تعويض مساهمة

«حيث إن المادة ١٢ من المرسوم الاشتراعي رقم ٤ تاريخ ٩٥٤/١١/٣٠ تنص على أنه عند وجود نزاع يتعلق بالملكية أو بتوجب التعويض فإن الادارة طالبة الاستملاك تقوم بايداع التعويض على أن لا يدفع قبل صدور حكم مبرم من المحكمة المختصة» .

«وحيث إن المحكمة المختصة، بما يتعلق بموجب التعويض، هي أيضاً المحكمة المدنية، بدليل أن المادة ٢٧ من المرسوم الاشتراعي

المذكور أعطت المحكمة المدنية صلاحية النظر في النزاع الذي يقوم بين الادارة والمالك بشأن طلب الاستملاك الكامل للعقار» .

«وحيث في الواقع، فإن النص الصريح المذكور يوضح نية المشترع بايلاء القضاء العدلي صلاحية البت بأي نزاع يتعلق بتوجب أي تعويض ناتج عن قضايا الاستملاك، وعلى هذا الأساس إستقر إجتهاد هذه المحكمة» .

«وحيث إن المادة ٣٤ تطبق على العقارات غير المصابة بالتخطيط والتي لحق بها التحسين من جراء تنفيذ أي مشروع» .

«وحيث إن المادة المذكورة لا تطبق على العقارات المصابة بالتخطيط، لأن المادة ٣٤ إستثنتها صراحة، إذ ورد عبارة «عقارات غير داخلة في الاستملاك» دون تمييز بين التي ساهمت بالربع المجاني كاملاً وتلك التي لم تساهم إلا بجزء أقل» .

«وحيث إن المادة ٣٣ تنص على أنه إذا أدى القيام بالأشغال المنوي إجراؤها الى إرتفاع قيمة القطعة غير المستملكة من العقار، تجري المقاصة ضمن الحدود والشروط المبينة في المادة ١٥ بين بدل الاستملاك وقيمة التحسين الذي حصل على هذا الوجه» .

«وحيث إن المادة ١٥ تنص على أنه إذا كان القيام بالأعمال يؤدي إلى زيادة أو نقصان في قيمة الجزء غير المستملك، تقدر اللجنة قيمة الزيادة أو النقصان ويمكنها من جراء ذلك أن تحسم من تعويض الاستملك أو تضيف إليه أكثر من نصف مقداره» .

«وحيث من البديهي أن المادة ١٥ لا تطبق في حالة الاستملاك، التخطيطي، لأن من حق الادارة المستملكة إقتطاع ربع مساحة العقار مجاناً دون أي تعويض» .

«وحيث في هذه الحالة لا يكون ثمة تعويض مقرر يمكن للجنة أن تحسم منه أي مبلغ، سواء تم إقتطاع ربع مساحة العقار أو أقل من ذلك» .

«وحيث في حالة الدعوى الحاضرة فإنه جرى إقتطاع مساحة ٢١٠ أمتاراً مربعة من العقارات الآنفة الذكر، ولم يترتب لمالكيها أي تعويض، ولا يمكن على ضوء المبدأ المقرر في المادة ٣٣ إلزام مالكيها بأي تعويض» .

«وحيث يكون الحكم المستأنف في محله القانوني ويستوجب التصديق» .

(إستئناف بيروت المدنية الرابعة، قرار رقم ٢٢٣ تاريخ ١٩٧٨/٦/٢١ ـ الرئيس العازار، والمستشاران قبلان وفرحات ـ نشرة قضائية سنة ١٩٧٨ صفحة ٣٠٢٤ وما يليها) .

إستملاك ـ إرتفاق عدم بناء ـ تنظيم مدني ـ عدم مراعاة الأصول ـ تعد ـ صلاحية مدنية ـ تصاميم وأنظمة ـ مرسوم ـ وصفة ـ طابع نهائي ـ تعويض تأخير ـ عوض إضافي

«حيث إن الإدارة بفرضها إرتفاق عدم البناء على العقار رقم ٣٢٣٩ القبة ـ قضاء عاليه، دون أن تبادر الى تحديد التعويض المتوجب وفقاً للطرق المتبعة في قضايا الاستملاك التي نص عنها قانون التنظيم المدني ودون أن تعين اللجنة المختصة للنظر في تحديد التعويض، تكون قد خالفت أحكام المادة ١٦ من قانون التنظيم المدني وأحكام المادة ٩ من قانون الاستملاك، مما يشكل إفتئاتاً على الملكية الفردية، ويولي بالتالي هذه المحكمة العدلية، حارسة الملكية الفردية، صلاحية النظر في هذه القضية» .

«وحيث من مراجعة قانون التنظيم المدني ولا سيما المواد ٨ الى ١٦ يتبين أن هنالك نوعين من التصاميم والأنظمة منها ما هو موضوع تحت الدرس ويتسم بالطابع الموقت، ومنها ما هو مصدق ونافذ وفقاً

لأحكام المادة ١١ ويتسم بالطابع النهائي . وإن هذا النوع الأخير وحده يولي الحق بالتعويض، لأن التصاميم ذات الطابع الموقت لا يمكن أن تدوم أكثر من سنة قابلة للتجديد بموجب مرسوم لمدة سنة أخرى فقط، وبالتالي فإنه لا يتوجب من جرائها أي تعويض للمالك» .

«وحيث يقتضي إذاً معرفة ما إذا كان المرسوم رقم ١٦٩٤٨ يتسم بالطابع الموقت أم بالطابع النهائي ...» .

«وحيث يظهر من صيغة هذا المرسوم أن له الطابع النهائي والقوة التنفيذية التي نصت عنها المادة ١١ من قانون التنظيم المدني، تلك القوة وذلك الطابع اللذان ينشآن عن تصديق المرسوم بالصيغة القانونية المذكورة في المادتين ١٠ و ١١ من قانون التنظيم المدني» .

«وحيث إن الادارة تلزم بالتعويض على أساس المبادئ القانونية العامة وليس على أساس القواعد المنصوص عنها في المادة ١٦ من قانون التنظيم المدني لأنها لم تراع الأصول المحددة في هذا القانون أو في قانون الاستملاك» .

«وحيث إنه يحق في كل حال للمحكمة أن تستأنس بالقواعد المنصوص عنها في المادة ١٦» .

«وحيث إن على المحكمة أيضاً ان تأخذ بعين الاعتبار جميع الظروف التي أحاطت بالارتفاق ومنها الظروف التي أدت الى إلغائه» .

«وحيث إن على المحكمة أن تأخذ أيضاً بعين الاعتبار القواعد التي إتبعت في قضية مماثلة حكم بها من قبل الهيئة العامة لمحكمة التمييز وقضي بها نهائياً من قبل إحدى محاكم التمييز بتاريخ ٧٤/٥/٢٠ في دعوى الاستاذ فؤاد الصغير والسيد نقولا منصور ضد الدولة، وقد حدد التعويض عن الارتفاق الذي أصاب العقار ١٤٤٧ البالغة مساحته

١٢٧٠ م.م. بمبلغ ١٦٠٠٠ ل.ل. يضاف إليه الفائدة من تاريخ المطالبة في ٦٨/١/٢٣ حتى الدفع الفعلي» .

«وحيث إن المحكمة ترى بما لها من حق التقدير ـ وبالاستناد الى الأسس والظروف المبينة أعلاه، تحديد التعويض المتوجب للمستأنف عليهم من جراء الارتفاق الذي أصاب عقارهم والمشار إليهم أعلاه بمبلغ ثلاثين /٣٠,٠٠٠/ ألف ليرة يضاف إليه مبلغ خمسة آلاف ليرة بمثابة عوض إضافي عن التأخير في الدفع» .

(إستئناف بيروت المدنية الرابعة، قرار رقم ٢٢٤ تاريخ ١٩٧٨/٦/٢١ ـ دعوى الدولة اللبنانية / نديم سليمان ورفاقه ـ الرئيس العازار، والمستشاران قبلان وفرحات ـ نشرة قضائية سنة ١٩٧٨ صفحة ٣٠٢٦ وما يليها) .

تعويض المساهمة ـ صلاحية المحاكم العادية ـ عقارات مبنية ـ ربع مجاني ـ حساب التعويض ـ فائدة

«إن النص الذي حدد صلاحية لجنة الاستملاك هو المادة ١٢ من قانون الاستملاك الصادر بموجب المرسوم الاشتراعي رقم ٤ تاريخ ١٩٥٤/١١/٣٠، التي تنص على أنه تنحصر مهمة اللجنة في تعيين التعويضات الواجب أداؤها بسبب الاستملاك وتصدر قراراتها بالأكثرية، وعند وجود خلاف يتعلق بالملكية أو بتوجب التعويض تعين اللجنة بقرارها مقدار التعويض» .

«فإذا حصل نزاع على مبدأ توجب التعويض، تكون المحاكم العادية صالحة للنظر بهذا النزاع كما إستقر على ذلك الاجتهاد (قرار محكمة التمييز غرفة أولى رقم ٤ سنة ١٩٥٨ دعوى البلدية ضد قازان، والغرفة الثانية رقم ٢٥ تاريخ ١٩٥٨/٢/٢٥ عبد الواحد ضد زهري)».

«إن تعويض المساهمة هو من ذات نوع تعويض الاستملاك ومتفرع مثله من ذات العملية، فلا يمكن القول إن المشترع خول بشأنه

صلاحية أوسع من الصلاحية المعينة لها بشأن تعويض الاستملاك نفسه» .

«إن المساهمة في الربع المجاني تترتب على العقارات المبنية وغير المبنية على السواء» .

«إذا إعتمدت محكمة الاستئناف، مساحة العقارين المتقابلين، لتعيين المعدل الذي يجب أن يتحمله كل منهما من المساحة المقتطعة، تكون مارست حق التقدير المطلق العائد لها» .

«وإذا حددت اللجنة سعر المتر المربع وتصدق قرارها إستئنافاً فيكون مقدار التعويض المتوجب أصبح محدداً وأكيداً منذ صدور القرار الاستئنافي وتكون فائدة التأخير على هذا الموجب مترتبة منذ إقامة الدعوى للمطالبة به» .

(تمييز مدنية، رقم القرار ٧٤ تاريخ ١٩٦٢/٨/٢٣ ـ دعوى سرسق - فشيشو ـ الرئيس عيسى الخوري، والمستشاران أبو حيدر ومحمصاني - حاتم جزء ٤٩ صفحة ٣٢ ـ ٣٣ رقم ٣) .

وضع يد البلدية على العقار دون إجراء معاملات الاستملاك ـ تعويض بتاريخ المطالبة

«إذا قامت البلدية بوضع اليد على العقار دون إتباع أصول الاستملاك، يقدر التعويض وفقاً للمبادئ العامة دون التقيد بأحكام قانون الاستملاك نفسه، باعتبار أن التعويض يجب ان يوازي الضرر الفعلي الذي أصاب المالك بتاريخ المطالبة به (قرار محكمة التمييز اللبنانية رقم ١١٧ تاريخ ١٩٦١/١٠/١ مجموعة باز صفحة ٢٤٢ وقرار محكمة التمييز رقم ١٢٧ تاريخ ١٩٦١/١١/١٦ مجموعة باز ٩ صفحة ٢٤٥ وقرار محكمة إستئناف بيروت رقم ١٠١٥ تاريخ ١٩٦٢/٨/١٦» محكمة إستئناف بيروت المدنية رقم القرار ١١٧٠ تاريخ ١٩٦٢/١٠/١٢ ـ دعوى بلدية بيروت ـ ناصيف ـــ الرئيس حيدر والمستشاران عيد وناصيف - حاتم جزء ٤٩ صفحة ٣٧ رقم ٩) .

قيد إرتفاق تخطيطي - دون مفعول

«إن المادة ٩ من القرار ١٨٨ المعدلة بموجب المادة ٤ من القرار ٤٥ ل.ر. تاريخ ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ توجب تدوين جميع القصورات العقارية الناجمة عن التخطيط وغيره في السجل العقاري حتى تعتبر سارية تجاه الغير» .

«وتتعلق أحكام المادة ٩ المعدلة من القرار ١٨٨ بالأصول وتطبق بالتالي منذ تاريخ صدورها حتى على التخطيطات التي تصدقت قبل تاريخ نشر القرار رقم ٤٥ ل.ر. بمعنى أنه منذ تاريخ نشر القرار رقم ٤٥ ل.ر. في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ أضحى من الواجب على الادارات العامة تسجيل جميع التخطيطات المصدقة التي لم تنفذ بعد على صحيفة العقارات المصابة بالتخطيط حتى تعتبر سارية تجاه الغير. (تمييز غرفة أولى رقم ٩٩ تاريخ ١٩٦٢/١١/١٦ باز المجموعة العاشرة)» .

«وقد تمشى إجتهاد هذه المحكمة، على ضوء المواد القانونية التي ترعى الاستملاك على أن ما يجب تسجيله في السجل العقاري هو مرسوم رئيس الدولة وقرار الموظف المنتدب من قبله المعلن للمنفعة العامة أو المصدق للتخطيط وليس مجرد إرتفاق تخطيط لمصلحة الأملاك العامة البلدية . فإذا دوّن إرتفاق تخطيط على صحيفة العقار، فإن هذا القيد يكون بدون مفعول تجاه المستأجر لأنه لا يمكن الاحتجاج بوجهه إلا بالتدوين الصحيح» .

«وخلافاً لقول البلدية، إن المستأجر هو غير ممثل بالمالك في معاملة الاستملاك بل يعتبر قانوناً من فئة الغير» . (إستئناف بيروت المدنية الثالثة، قرار رقم ١٦٥١ تاريخ ٢٣ كانون الأول سنة ١٩٦٤ ـ دعوى بلدية بيروت / ياسين ـ الرئيس الحسامي، والمستشاران ناصيف ومعوشي ـ حاتم جزء ٥٧، صفحة ١٤، رقم ٣) .

تعويض عن الممر المشترك مستقل عن تعويض إستملاك العقار المرتفق

«إن إستملاك العقار المنتفع لا يستتبع حكماً إستملاك العقار المستقل بهذا الارتفاق لأن هذا العقار الأخير له كيان مادي وقانوني متميز عن العقار الذي يخدمه ومثبت بقيود السجل العقاري وإن كان منقوصاً بحق الارتفاق المفروض عليه» .

«فإذا إستملكت البلدية عقاراً وكان له ممر مشترك فإن هذا الممر يصبح دون فائدة وتكون البلدية ملزمة باستملاك حصة المدعي في العقار الذي يشكل الممر تبعاً لتملكها العقار المشترك بهذا الممر عملاً بالمادة ٢٦ من قانون الاستملاك» . (القاضي المنفرد المدني في بيروت السيد فيليب خير الله، حكم رقم ١٨١/٣١٣ تاريخ ١٩٦٣/١١/١٦ - دعوى الوزان - بلدية بيروت - حاتم جزء ٥٤ صفحة ١٠ رقم ١) .

تعويض - حق شخصي

«إن المادة ١٠ من القرار ٣٣٣٩ الصادر في ١٩٣٢/١١/١٢ المتضمنة تعيين الحقوق العينية العقارية لم تأت على ذلك التعويض الذي قد ينجم عن الاستملاك، فطبيعة هذا التعويض، طبيعة ثمن، يؤلف حقاً شخصياً» .

(تمييز مدنية ثالثة، قرار رقم ٣٤ تاريخ ١٩٦٤/٣/٣١ ـ دعوى انتيبا - تلحوق - الرئيس جريج، والمستشاران عمون ولطفي - حاتم جزء ٥٦ صفحة ٢٠ رقم ١) .

تعويض - تاريخ وقوع الضرر - تمادي الضرر - تاريخ التخمين - تاريخ الحكم

«إن إجتهاد هذه المحكمة إستقر على أن التخمين يجب أن يحصل مبدئياً بتاريخ وقوع الضرر، أي بتاريخ تنفيذ الأشغال إلا إذا تمادى الضرر وإستمر تدريجياً، فللقاضي أن يقدر الضرر بتاريخ حكمه أو بأي تاريخ آخر» .

«وإن محكمة الاستئناف بتحديدها مقدار التعويض بتاريخ كشف الخبير تكون إستعملت حقها التقديري ولم تخالف القانون» . (تمييز مدنية، قرار رقم ٨١ تاريخ ١٩٦٤/٨/٢٨ ـ دعوى بلدية بيروت/ فرحات ـ الرئيس عيسى الخوري، والمستشاران حاتم ومحمصاني ـ حاتم جزء ٥٨، صفحة ٢٥، رقم ١) .

توجب التعويض ـ إختصاص المحاكم العادية

«إذا كانت لجنة الاستملاك تجاوزت صلاحيتها وبحثت في مسألة توجب التعويض، فإن الطعن بقرارها لهذه الجهة يكون عن طريق الاعتراض أمام المحاكم العادية وليس عن طريق الطعن بقرارها أمام مجلس الشورى لعدم تجاوز حد السلطة» . (تمييز مدنية أولى، قرار رقم ٥١ تاريخ ١٩٦٢/٦/٢١ ـ دعوى اراكيان / بلدية بيروت ـ الرئيس عيسى الخوري، والمستشاران الصغير وابو حيدر ـ حاتم جزء ٤٩، صفحة ٣٤، رقم ٤) .

تعويض ـ دعوى شخصية ـ ربع مجاني ـ وحدة عقارية ـ عقارات متلاصقة

«عندما تنتقل ملكية عقار ما، سواء للادارة بمقتضى معاملة إستملاك أو لمشتر بموجب عقد بيع، يستقر التعويض أو الثمن ديناً بذمة الادارة المستملكة أو بذمة المشتري لمصلحة المالك السابق» .

«وطالما أن الدعوى بالتعويض محصورة بطلب مبلغ من المال، فهي إذن دعوى شخصية على ما نصت عليه المادة ٤١ من الأصول المدنية، وهي بالتالي خاضعة للمادة ٩٠ من القانون المذكور التي توجب إقامتها في محكمة محل إقامة المدعى عليه» .

«سار إجتهاد محكمة التمييز على إعتبار بأنه لأجل حساب الربع المجاني يؤخذ بعين الاعتبار كل عقار بحد ذاته باعتباره وحدة عقارية، فالقول باحتسب الربع من مجموع العقارات المتلاصقة التي كانت قبل الافراز وفيه وبعده على ملكية الجهة المميز عليها هو في غير محله

(قرار الغرفة الأولى رقم ٧٨ تاريخ ٢١ تشري الأول ١٩٥٧، وقرار الغرفة الثانية رقم ٦٦ تاريخ ١٩٥٨/١١/١٤)» .

(تمييز مدنية، قرار رقم ٣٨، تاريخ ١٦ آذار سنة ١٩٦٤ ـ دعوى الدولة / يارد ـ الرئيس عيسى الخوري، والمستشاران حاتم ومحمصاني ـ حاتم جزء ٥٥، صفحة ١٣، رقم ١) .

ربع مجاني ـ إستملاك دون تخطيط مصدق ـ غصب

«إن قيام البلدية بشق وتوسيع الطرق وإقتطاع قسم من أملاك الأفراد دون أن تستند في أعمالها هذه الى تخطيط مصدق يقوم مقام إعلان المنفعة العامة، أو إلى معاملات إستملاك قانونية، فعملها هذا يتسم بصفة الغصب، وفي مثل هذه الحالة لا يحق لها الاعتداد بالربع المجاني الذي لا يستحق إلا في حال وجود إستملاك قانوني أو على الأقل في حال وجود إستملاك غير مباشر مرتكز الى تخطيط مصدق يقوم مقام مرسوم إعلان المنفعة العامة» . (إستئناف جبل لبنان ـ المدنية الأولى ـ قرار رقم ٣٨٤، تاريخ ١٩ تشرين الثاني سنة ١٩٦٢ ـ دعوى بلدية بيت مري / دانيال ـ الرئيس شاغوري، والمستشاران العابد وحداد ـ حاتم جزء ٥٥، صفحة ١٤، رقم ٣) .

تخمين التعويض ـ تاريخ الحكم ـ ضرر متمادي

«إذا كان تخمين الأرض المضمومة دون إجراء معاملة إستملاك قانونية، يجب أن يحصل مبدئياً وقانونياً بتاريخ وقوع الضرر، أي بتاريخ تنفيذ الأشغال، غير أنه إذا تمادى الضرر وإستمر تدريجيا، فللقاضي أن يقدّر الضرر بتاريخ حكمه أو بأي تاريخ آخر» .

«وحيث إن محكمة الاستئناف بتحديدها مقدار العطل والضرر بتاريخ التخمين آخذة بعين الاعتبار التحسين أي الضرر المتمادي، إنما تكون قد إستعملت حقها التقديري ولم تخالف القانون» . (تمييز مدنية، رقم القرار ٨٦ تاريخ ٨ آب ١٩٦٣ ـ دعوى بلدية بيروت / زكا ـ الرئيس عيسى الخوري، والمستشاران حاتم ومحمصاني ـ حاتم جزء ٥٢ صفحة ١١ رقم ١) .

تعويض المستأجر ـ عقد إيجار ـ تاريخ صحيح ـ وضع إشارة مرسوم الاستملاك ـ قيد إحتياطي

«إذا كان المشترع اللبناني أوجب في المادة ٧ من المرسوم الاشتراعي رقم ٤٥/ل. التعويض على المستأجر إذا كان يحمل صك إيجار ذي تاريخ صحيح سابق لمرسوم الاستملاك، فإنه أوجب من جهة أخرى في المادة ٤ من المرسوم المذكور تدوين إشارة مرسوم الاستملاك على صحيفة العقار العينية ولا يصبح التخطيط إلزامياً ولا يسري تجاه الغير بمقتضى أحكام المادة ٣٨ من ذلك المرسوم والمادة ٩ من القرار ١٨٨ إلا من تاريخ قيده في السجل العقاري» .

«فعلى ضوء أحكام المواد المبينة آنفاً فإنه يحق للمستأجر أن يطالب بالتعويض إذا كان تاريخ إجارته الصحيح سابقاً لتاريخ تدوين إشارة الاستملاك على صحيفة العقار العينية» .

«ولا يحول دون إستحقاق هذا التعويض وضع قيد إحتياطي بالاستملاك لأجل المنفعة العامة لأنه لا يشير الى رقم وتاريخ مرسوم الاستملاك حتى يتمكن المستأجر من معرفة مدى ونوع ذلك الاستملاك كما تنص على ذلك المادة ٤ معطوفة على المادة ٢ من المرسوم الاشتراعي رقم ٤٥ ل.» . (تمييز مدنية، رقم القرار ١٠٠ تاريخ ١٩٦٢/٨/٢٢ ـ دعوى بلدية بيروت / منيمنة ـ الرئيس عيسى الخوري والمستشاران محمصاني والصغير ـ حاتم جزء ٥٢، ص ١١ ـ ١٢، رقم ٢) .

غير مباشر ـ ربع مجاني ـ قرار نقض ـ قضية محكمة

«إن المادة ٥١ من المرسوم الاشتراعي رقم ٤ خوّلت الادارة في الاستملاك التخطيطي حق إستملاك ربع مساحة العقار مجاناً باستثناء التعويض المتوجب عن قيمة المغروسات، وذلك لقاء التحسين الذي يطرأ على العقار من جراء فتح الطريق أو توسيعها، وقد ورد نص المادة المذكورة على إطلاقه دون تفريق بين الاستملاك المباشر الذي تتبع فيه معاملات الاستملاك القانونية وبين الاستملاك غير

المباشر الذي لا تتبع فيه الأصول القانونية، إذ إن العقار المستملك يستفيد من كِلتا الحالتين من التحسين الذي يبرر إستملاك ربع مساحة العقار مجاناً» .

«وقرار النقض الذي إعتمد هذه القاعدة القانونية، يكتسب قوة القضية المحكمة» . (تمييز مدنية أولى، رقم القرار ٤٦ تاريخ ١٩٦٣/٤/١٨ ـ دعوى بلدية الشياح / المعلم ـ الرئيس الأول المعوشي، الرئيس عيسى الخوري، المستشار محمصاني ـ حاتم جزء ٥٢، صفحة ١٣، رقم ٤) .

الرجوع عن الاستملاك ـ لا يجوز بعد الشروع بعمليات الاستملاك

«إن إدارة التعمير بعد أن مارست حقها الاستثنائي ووضعت يدها على العقار موضوع الدعوى تقاعست بعده عن تخمينه وإيداع ثمنه وفقاً لأصول الاستملاك القانونية، مما يوجب إعتبار الاستملاك ناقصاً وغيرِ مباشر ويجعل بالتالي القضاء العادي صالحاً لفصل النزاع بصفته حامياً الملكية الفردية على ما إستقر عليه الاجتهاد»

«تطلب إدارة التعمير الرجوع عن الاستملاك تطبيقاً للمادة ٢٥ من الاستملاك» .

«وبمقتضى أحكام هذه المادة إذا إنقضت مدة الثلاث سنوات المنصوص عليها في المادة الثانية ولم يشرع بعمليات الاستملاك، إعتبر مرسوم إعلان المنفعة العامة كأنه لم يكن وبدون أي مفعول، ووجب على أمين السجل العقاري ترقين الناتجة عنه» .

«ولكن نص هذه المادة يطبق عندما تقف أعمال الادارة عند إصدار مرسوم المنفعة العامة، ولا يمكن أن يشمل الحالة التي تكون فيها الإدارة قد شرعت بعمليات الاستملاك ـ كما هو الحال بالدعوى الحاضرة بان وضعت يدها على العقار، ونزعت يد المالك عنه، وأحالت ملف الاستملاك الى لجنة التخمين التي أجرت الكشف الفوري

على العقار، فتكون بذلك قد تخطت مرحلة الشروع بالمعاملات ودخلت مرحلتها التنفيذية، وملزمة بالتالي بنتائج الاستملاك ومنها دفع التعويض» . (إستئناف بيروت المدنية الثالثة، قرار رقم ٥٧٠ تاريخ ١٩٦٤/٤/١٥ ـ دعوى إدارة التعمير / طنوس ـ الرئيس الحسامي، والمستشاران ناصيف ومعوشي ـ حاتم جزء ٥٤ صفحة ١١ ـــ ١٢ رقم٣) .

إفراز ـ ربع مجاني ـ مرور عشر سنوات على مرسوم التخطيط دون تنفيذ

«إن حقِ البلدية باستملاك ربع مساحة العقار المضروب بالتخطيط مجاناً، ينشأ منذ صدور المرسوم الذي يصدق هذا التخطيط ونشره في الجريدة الرسمية، ويكون لهذا المرسوم مفعوله تجاه الغير منذ الاعلان عنه بقيده في صحيفة العقار العينية» .

«فإذا نشأ حق البلدية بالاستملاك المجاني لربع العقار قبل إفرازه، فليس للافراز أثر على ذلك الحق» .

«إن علم البلدية أو موافقتها على إجراء الفرز لا يعتبرِ رجوعاً منها عن التخطيط لأن لهذا الرجوع، ولالغاء التخطيط، أصولاً قانونية يجب إتباعها وهي تستلزم إستصدار مرسوم بالغاء المرسوم السابق القاضي بالتصديق على التخطيط ونشره وتدوينه في الصحيفة العينية للعقار لازالة مفاعيل المرسوم الأول» .

«إن المرسوم أو قرار التخطيط الصادر في ظل المرسوم الاشتراعيِ رقم ٤٥ تاريخ ١٩٣٢/١٠/١٣ الذي لم يتضمن مدة لنفاذه، يبقى سارياً ما دام لم يلغ أو لم يعدل وفقاً للمادة ٣٩ (قرار محكمة التمييز تاريخ ١٩٥٦/٧/٢ ـ نشرة قضائية ١٩٥٦ صفحة ٥٥٦)، وإن إنقضاء عشر سنوات عليه لا يلغي مفعوله ولا يسقط بمرور الزمن العادي لا سيما وان التقادم لا يسري على الحقوق المدوّنة في السجل العقاري» .

«أما مهلة العشر سنوات للعمل بمرسوم التخطيط المحددة في المادة ٧٨ من المرسوم الاشتراعي رقم ٤ تاريخ ١٩٥٤/١١/٣٠ فلا تسري إلا من تاريخ نشره» . (إستئناف بيروت المدنية، رقم القرار ٦٤٥ تاريخ ١٩٦٢/٥/٢٥ ـ دعوى جنون / بلدية بيروت ـ الرئيس حيدر، والمستشاران عيد وصفا ـ حاتم جزء ٤٩ صفحة ٣١ ـ ٣٢ رقم٢) .

شراء عن حسن نية ـ تخطيط

«إذا كانت صحيفة العقارات العينية خالية من أية إشارة الى التخطيط فلا يمكن أن ينسب مبدئياً الى الشاري أنه كان عالماً بأمر التخطيط ما لم يثبت ذلك العلم بصورة أكيدة من باب آخر» .

«وإن تعليل محكمة الاستئناف، لجهة أن البلدية بعدم إجرائها قيد التخطيط في صحيفة العقار، لا يكون له أثر بالتالي تجاه مالكه الحالي، أي الذي إشتراه عن حسن نية بالاستناد الى السجل العقاري، هو تعليل موافق للقانون» . (محكمة التمييز المدنية الأولى، قرار رقم ٣ تاريخ ١١ كانون الثاني ١٩٦٥ ـ دعوى بلدية بيروت ـ البيطار ـ الرئيس الأول المعوشي، والمستشاران أبو خير ومحمصاني ـ حاتم جزء ٦٠ صفحة ٢٣ ـ ٢٤، رقم ٦) .

عدم صدور مرسوم بتصديق معاملة التخطيط ـ إحتلال العقار

«يجب أن يكون التعويض معادلاً لكامل الضرر اللاحق بالمالك، فإذا كانت قيمة العقار قد هبطت بين تاريخ الاحتلال وتاريخ الحكم، فيجب أخذ القيمة الجارية يوم الاحتلال بعين الاعتبار دون القيمة الجارية، يوم الحكم، لأنه لو أقدمت الادارة منذ الاحتلال على دفع التعويض، لكان قبضه المالك على أساس القيمة الدارجة آنذاك، فإذا ما أخطأت الادارة بتقاعسها عن أداء التعويض في حينه فلا يصح تحميل المالك نتيجة خطإها، خصوصاً إذا أثبت أنه كان على وشك بيع عقاره

وان إحتلال الادارة لعقاره منعه عن ذلك (مازو الجزء الثالث صفحة ٥٣٩ ومايليها)» .

«أما إذا إرتفعت قيمة العقار بين تاريخ الاحتلال وتاريخ الحكم فيجب أخذ القيمة الجارية يوم الحكم بعين الاعتبار لأن الحكم بأقل منها لا يعوض المالك عن كامل الضرر الملتحق به، إذ يحق له أن ينال قيمة العقار الحقيقية» . (بداية بيروت المدنية الأولى، رقم الحكم ٥٧ تاريخ ٦٢/٤/١٨ ـ الرئيس بيضا، العضوان المعوشي وقبلان ـ حاتم جزء ٤٩ صفحة ٣٤ رقم ٥) .

إستملاك ـ إقتطاع أقل من الربع ـ تحسين ـ لا تعويض مساهمة

«حيث إنه على أثر توسيع شارعي بعلبك وجبيل إبتداءً من شارع صور حتى شارع جورج بيكو صدر المرسوم رقم ١٩٥٦ تاريخ ٩٦٣/٢/١ القاضي بالترخيص لبلدية بيروت باستيفاء تعويض التحسين في بعض العقارات ومن ضمنها العقار رقم ٧١ ميناء الحصن خاصة المستأنف عليها» .

«وحيث إن محكمة الاستملاك المختصة حددت تعويض التحسين بمبلغ ٨٤٠٠٠ ليرة لبنانية بموجب القرار رقم ١٧ الصادر في ٢٨ كانون الثاني ١٩٦٦» .

«وحيث تبين أن التخطيط الذي أوجب إستصدار المروسم بفرضٍ تعويضِ التحسين إقتطع من العقار رقم ٧١ مساحة ٥٢٠ متراً مربعاً مجاناً باعتبار أن المساحة الأساسية للعقار تبلغ ٨٠٧٣ متراً مربعاً» .

«وحيث إن لجنة الاستملاك حسمت ما إقتطع عيناً عند إجرائها حساب التحسين وحددت ربع التحسين المتوجب على المستأنف عليها بمبلغ ٨٤٠٠٠ ليرة لبنانية» .

«وحيث إن المستأنف عليها طلبت باستحضار دعواها أمام محكمة البداية على إعتبار أنه لا يحق للادارة إستيفاء تعويض التحسين باعتبار أنه صار إقتطاع مجاني في العقار ٧١ المشار إليه» .

«وحيث إن موقف المستأنف عليها أمام لجنة الاستملاك لا يؤثر على وضع الدعوى الحاضرة لأن مهمة اللجنة تقتصر على تحديد مقدار التحسين دون البت بمسألة توجبه» .

«وحيث يقتضي معرفة ما إذا كان الاقتطاع العيني الذي لم يبلغ ربع مساحة العقار، يحول دون إلزام صاحب العقار بتعويض التحسين».

«وحيث إن المادة ٣٤ من قانون الاستملاك تنص على ما يلي :

«إذا أدى تنفيذ المشروع المستملك لأجله أو تنفيذ (أية أشغال عامة أخرى) الى تحسين يساوي العشرة بالمئة على الأقل من قيمة عقارات غير داخلة في الإستملاك ترتب على مالكيها أن يدفعوا الى الادارة المستملكة تعويضاً يوازي ربع ذلك التحسين شرط أن يصدر مرسوم بناء على إقتراح الإدارة المختصة يجيز فرضه ويعين المنطقة الخاضعة له» .

«وحيث إن تعويض التحسين يطبق إذاً على العقارات غير الداخلة في الاستملاك كما ورد صراحة في نص المادة ٣٤ المشار إليها بمعنى أن المساهمة المجانية لهذه العقارات قد تبلغ ربع مساحتها، وطالما أن الربع المجاني هو أقصى ما يحق للادارة إستيفاؤه فلم يعد من مجال لالزام صاحب العقار المصاب بالتخطيط بأداء تعويض المساهمة» .

«وحيث إن تعويض المساهمة يتناول العقارات غير الداخلة في الاستملاك التي إستفادت من التحسين ولم تساهم بأي جزء منها مجاناً للمصلحة العامة» .

«وحيث إن وجهة نظر البلدية من أن الاقتطاع الضئيل الذي قد يصيب العقارات يؤدي الى وضع متوازن بين المالكين، لأن الاقتطاع الضئيل قد يكون غير ذي شأن في المساحة بالتحسين، بينما تكون عقارات أخرى ساهمت بجزء غير يسير بالتحسين اللاحق بها، فإن هذا الوضع التشريعي العام الذي تثيره البلدية لا مجال لمعالجته عن طريق الاجتهاد، لأنه يوجد نص صريح يتناول فيه تعويض المساهمة «العقارات غير الداخلة في الاستملاك» .

«وحيث إن المستأنف عليها ساهمت مجاناً بمساحة ٥٢٠ متراً مربعاً من أصل عقارها رقم ٧١ ميناء الحصن فلم يعد بالتالي من مجال لالزامها بتعويض المساهمة على ضوء القانون المعمول به ويكون الحكم المستأنف واقعاً في محله» . (إستئناف بيروت المدنية الرابعة، قرار رقم ٢٠٠ تاريخ ١٩٧٨/٦/٧ ـ دعوى بلدية بيروت / شركة الفنادق اللبنانية الكبرى ـ الرئيس العازار والمستشاران قبلان وفرحات ـ نشرة قضائية سنة ١٩٧٨ صفحة ٣٠١٨ وما يليها) .

ارتهان عقار ـ ضمه الى الأملاك العامة

١. إن المبادئ القانونية ان ضم العقار الى الاملاك العامة بصورة فعلية دون اتمام معاملات الاستملاك القانونية وان كان يؤول الى نزع يد المالك عن هذا العقار ويحول دون حقه في اعادة اليد، ويبقى حقه محصوراً بطلب التعويض وفقاً للقانون حتى ولو بقي العقار مسجلاً على اسمه في السجل العقاري الا ان ما يجرد هذا العقار من الحقوق العينية المترتبة عليه، قبل وضع اشارة الاستملاك على الصحيفة العينية هو اتمام معاملات الاستملاك بتحويل قيد العقار على الصحيفة العينية من اسم مالكه الى الاملاك العامة وحينها تنتقل هذه الحقوق العينية المدونة في الصحيفة العينية الى التعويض الناشئ عن

هذا الاستملاك وتكون الادارة المستملكة مسؤولة تجاه أصحاب هذه الحقوق اذا تجاوزتها ودفعت للمالك تعويض الاستملاك الا اذا كان صاحب الحق العيني عند انشاء هذا الحق عالماً بالاستملاك وبدفع التعويض .

فإذا قالت محكمة الاستئناف ان المرتهن لا يعد مرتهناً العقار الذي ضمته البلدية الى املاكها العامة دون أن تبحث اذا كان الرهن مسجلاً قبل أو بعد اشارة الاستملاك على الصحيفة العينية وما اذا كان المرتهن عالماً بهذا الاستملاك وبدفع التعويض عند انشاء الرهن تفقد قرارها الاساس القانوني وتعرضه للنقض . (محكمة التمييز المدنية الثانية قرار رقم ٢٣ تاريخ ٣٠ حزيران ١٩٦٥ دعوى ابو شقرا / بلدية بيروت واصفر - الرئيس يكن المستشاران فيليبدس ولطفي - حاتم جزء ٦١ صفحة ١١ رقم ١) .

مرسوم الاستملاك لا ينقل الملكية - بل يخلق حق ارتفاق

١. ان مرسوم الاستملاك لا ينقل بحد ذاته ملكية العقارات المستملكة إلى الدوائر المستملكة، انما يخلق حق ارتفاق على العقار المستملك للمصلحة العامة، قد يجوز للسلطة أن تعدل عنه وأن تبدله ما دام ان التخطيط لم ينفذ بعد، ولم ينقل القسم المستملك من ملكية صاحبه الى ملكية الادارة .

ان محكمة الاستئناف على ضوء المستندات المقدمة لها والتي لم تتضمن اشارة الى نقل القسم المستملك الى ملكية الادارة قالت بحق ان اشارة التخطيط أو مرسوم الاستملاك لا ينقل الملكية الى الادارة المستملكة، وتبقى حقوق المالك الأساسي قائمة، وقولها هذا موافق للقانون . (محكمة التمييز المدنية الثانية قرار رقم ٣٣ تاريخ ١٧ آذار ١٩٦٧ دعوى معاد /يقظان – الرئيس أبو حيدر المستشاران لطفي وحداد - حاتم جزء ٧٥ صفحة ١٥ رقم ١) .

امتياز شركة قاديشا - تمرير الخطوط دون موافقة المالك - وجوب نزعها

١. على فرض وكان لشركة كهرباء قاديشا حسب شروط امتيازها حق وضع العواميد وتمرير الخطوط فوق الملكية الخاصة، الا ان هذا الحق مقيد عملاً بالمادة ٣ من القرار رقم ١٤٥ تاريخ ١١ حزيران ١٩٢٥ باعلام اصحاب العقار وأخذ موافقتهم، وشرط أن تكون العواميد غير مضرة بهم، حتى اذا كان هناك من ضرر توجب التعويض عنه .

ويعتبر عدم اتباع هذه الاصول، ووضع العواميد والخطوط، من قبيل الاعتداء على الملكية الفردية، وعلى القضاء وضع حد للاعتداء والتصرفات الكيفية (تمييز غرفة ثالثة قرار رقم ٧٨٤ تاريخ ١٩٦١/٦/٢٢ مجموعة باز سنة ١٩٦١ صفحة ٢٣٠) والزام الشركة بنزع العامود والخطوط والانشاءات الواقعة على ملك الغير أو فوق ملكه . (محكمة استئناف الشمال المدنية الأولى قرار رقم ٣٧٠ تاريخ ٢٩ كانون الأول ١٩٦٦ دعوى شركة كهرباء قاديشا/ عبيد . الرئيس جبران المستشاران شمس الدين وبشور - حاتم جزء ٧١ صفحة ٥٩ رقم ١) .

كهرباء - خطوط كهربائية فوق أملاك الأفراد

٢. ان المادة ٣ من القرار رقم ١٤٥ تاريخ ١١ حزيران ١٩٢٥ المتعلق بمد الخطوط الكهربائية ذات التوتر العالي فوق املاك الافراد نصت على أنه لا ينجم عن تنفيذ الاشغال ادنى نزع ملكية وان الاعمال التي تقوم بها الادارة سنداً للقرار المذكور ليس من شأنها ان تؤدي الى حرمان المالك التصرف بملكه، على أن ينبه صاحب الامتياز قبل شهر من الشروع بالاعمال التي ينوي اجراؤها على عقاره .

والعقارات المقصودة بمرسوم اعلان المنفعة العامة تكون على ضوء المادة ٣ المذكورة العقارات التي تضع الادارة يدها عليها فورا بصورة نهائية . أما العقارات التي تمر فوقها خطوط التوتر العالي

بصورة موقتة، فلا يصبح بالامكان البحث عن وصف أعمال الادارة بالنسبة اليها الا بعد رفض طلب نقل الخطوط المقدم وفقاً للقواعد المنصوص عليها في المادة ٣ من القرار ١٤٥ تاريخ ١١ حزيران ١٩٢٥ .

ان محكمة الاستئناف بقولها في القرار المطعون فيه بالاستناد فقط الى المرسوم رقم ١٩٦٤٣ تاريخ ٢٣ ايار ١٩٥٨ ان اقدام الجهة المميزة على مد الخطوط الكهربائية ذات التوتر العالي فوق عقار المميز عليهم هو من قبيل الاستملاك غير المباشر، دون أن تبحث في توفر الشروط المنصوص عليها في المادة ٣ من القرار رقم ١٤٥ تاريخ ١١ حزيران ١٩٢٥ أو عدم توفر هذه الشروط، تكون افقدت قرارها الاساس القانوني مما يوجب نقضه . (محكمة التمييز المدنية الأولى الهيئة الثانية قرار رقم ٣٧ تاريخ ٥ حزيران ١٩٦٨ دعوى المصلحة الوطنية لنهر الليطاني / الفغالي ـ الرئيس طليع المستشاران شدياق وطربيه ـ حاتم جزء ٨٣ صفحة ٢٠ ـ ٢١ رقم ٢) .

نبع ماء ـ طمره ـ تنفيذ الأشغال ـ تعويض ـ ضرر ناشئ عن أشغال عامة ـ صلاحية القضاء الاداري

«إذا إستثني نبع الماء الكائن في العقار المستملك من التخمين الذي قامت به اللجنة المختصة، وبين أن هذا النبع قد طمر واندرست معالمه أثناء تنفيذ الأشغال العائدة للطريق، وبفعل هذه الأشغال، لا بفعل الاستملاك، بحيث يصبح الضرر الناجم عنه حق المطالبة بالتعويض، ناشئاً عن أشغال عامة، وتعود صلاحية النظر في مثل هذا الخلاف الى القضاء الاداري» .

(محكمة التمييز المدنية الأولى الهيئة الثانية، قرار رقم ٤١ تاريخ ١٩٦٩/٣/٥ ـ دعوى أبو حيدر/ مجلس تنفيذ المشاريع الانشائية ـ الرئيس طليع، والمستشاران شدياق وطربيه ـ حاتم جزء ٨٨ صفحة ١٧ رقم ٧) .

وضع اليد ـ إستملاك غير مباشر ـ مرور زمن

«إن المصلحة الوطنية للتعمير إستصدرت مرسوماً يقضي باستملاك العقار الجاري على ملكية المميز ضده، وباشرت بتنفيذ هذا المرسوم بأن أصدر رئيس المصلحة قراره بوضع اليد على العقار وأبلغت قرارها الى المالك والى أمانة السجل العقاري» .

«إن قرار وضع اليد هو أهم معاملات الاستملاك لأنه يرفع يد المالك عن العقار الذي يملكه ويحرمه من جني ثماره، وبذلك يكون تنفيذ الاستملاك قد بوشر به فعلاً ولم يبق من مجال لتطبيق أحكام المادة ٢٥ من قانون الاستملاك، لأن المعاملة لم تقتصر على مرسوم الاستملاك، بل تعدته الى التنفيذ وأصبحت الادارة ملزمة بالتعويض» .

«وبما أن الادارة لم تعمد الى تعيين لجنة تخمين وبالتالي لم تودع ثمن العقار حتى بعد مرورٍ مدة طويلة على تاريخ إقرار وضع اليد، فأصبح إستملاكها إستملاكاً غير مباشر» .

«إن مدة مرور الزمن المسقط لا تبدأ بالسريان إلا من تاريخ تملك الادارة للعقار المستملك، وبما أن الادارة لم تتملك العقار عن طريق وضع اليد من جهة، وإيداع الثمن من جهة أخرى، لأن الايداع لم يحصل، فلا تكون مدة مرور الزمن الخماسي قد إبتدأت بالسريان» .
(محكمة التمييز المدنية الأولى الهيئة الثانية، قرار رقم ٣٣ تاريخ ١٩٦٩/٢/١٩ ـ دعوى المصلحة الوطنية للتعمير / خليل ـ الرئيس طليع، والمستشاران شدياق وطربيه ـ حاتم جزء ٨٨ صفحة ١٧ ت ١٨ رقم ٨) .

إستملاك كامل العقار بعد شطره

«إذا نتج عن تنفيذ التخطيط شطر عقار الى شطرين، حق للمالك طلب الاستملاك الكامل، إذا توافرت في كل من الفضلتين الشروط المنصوص عليها في المادة ٢٥ من قانون الاستملاك، أما إذا كانت هذه الشروط متوفرة في إحدى الفضلتين فقط جاز للمالك أن يطلب

إستملاكها بكاملها» . (محكمة التمييز المدنية الأولى، الهيئة الثانية، قرار رقم ١٢٧ تاريخ ١٩٦٨/٧/١٠ ـ دعوى مجلس تنفيذ المشاريع الانشائية / المعلوف ـ الرئيس طليع، والمستشاران شدياق وطربيه ـ حاتم جزء ٨٥ صفحة ٢٠ رقم ٦) .

تسجيل إشارة ارتفاق التخطيط دون ذكر رقم وتاريخ المرسوم ـ فرز ـ على المالك الفعلي بالتخطيط قبل معاملة الفرز

١. ان اشارة ارتفاق التخطيط، دون ذكر رقم وتاريخ المرسوم في اشارة التخطيط، قبل اجراء الضم والفرز، التي تحيل الى خريطة المساحة والتي يتألف منها السجل العقاري مع غيرها من الوثائق، كما تنص المادة الأولى من القرار ١٨٨، هي اشارة كافية لبيان مدى التخطيط .

ويتبين من المستندات المبرزة أن مورث المتسأنف عليهم كان عالماً بمدى التخطيط، بصرف النظر عما ورد في السجل العقاري، ويعتد العلم الفعلي بالتخطيط، حتى ولو لم تكن اشارة التخطيط مسجلة على صحيفة العقار .

ان الفرز حصل سنة ١٩٤٠ بظل احكام المرسوم رقم ٤٥ تاريخ ١٩٣٢/١٠/١٣ وهو الواجب التطبيق لمعرفة ما هو مفعول العلم الفعلي بالتخطيط .

ويتبين من نص المادة ١٧ من المرسوم المشار اليه على أنه لا يعتد عند تعيين الثمن بالمباني ولا بالمغروسات ولا بالتحسينات اذا ظهر انها انشئت للحصول على ثمن أعلى. وتعد منشأة للغاية المتقدم ذكرها، بلا حاجة الى اثبات، المباني والمغروسات والتحسينات التي انشئت بعد نشر مرسوم الاستملاك في الجريدة الرسمية . ونصت المادة ١٦ من المرسوم رقم ٤ تاريخ ١٩٥٤/١١/١١ على نفس المبدأ .

فالمشترع اخذ بعين الاعتبار علم المالك بالتخطيط حتى قبل نشر المرسوم الذي يصدق التخطيط واجراء التبليغات اللازمة لاعلام المالك به وحتى قبل قيد اشارة التخطيط على الصحيفة العينية .

ان فرز عقار مصاب بالتخطيط بشكل يحصر الاستملاك بقطعة مستقلة عن سائر اجزاء العقار التي خلصت من التخطيط، من شأنه ان يؤدي، اذا اعتبر ان التخطيط لا يسري على المالك قبل اجراء الفرز، الى ارتفاع قيمة التعويض، طالما حصرت مساحة الربع المجاني في العقار الناجم عن الفرز، وليس في المساحة الأساسية للعقار قبل ان يتناوله الفرز .

وليس من شأن الفرز أن يبدل الوضع القانوني الذي نشأ نتيجة لتصديق التخطيط، ولعلم المالك بهذا التخطيط بصورة دقيقة قبل اجراء الفرز .

(محكمة استئناف بيروت المدنية الرابعة قرار رقم ١٢٧٢ تاريخ ١٨ تشرين الأول ١٩٦٨ دعوى بلدية بيروت / مسك - الرئيس الرئيس عازار المستشاران قبلان وفرحات - حاتم جزء ٨٦ صفحة ٢٠ _ ٢١ رقم ١) .

تعليق - مجلة حاتم

يوجد قرارات مناقضة احدثها قرار محكمة التمييز رقم ٢١ تاريخ ١٩٦٧/٢/٦ مجموعة اجتهادات ج ٧٣ ص ٢١ محكمة التمييز قرار رقم ٣٧ تاريخ ١٩٦٦/١٠/٢٠ مجموعة اجتهادات ج ٦٨ ص ٢٥ رقم ٣ .

تخطيط - الاشارة اليه دون ذكر المرسوم - شاغل لا حق - تعويض - استملاك غير مباشر - الحكم بالفائدة

١. ان اجتهاد هذه المحكمة مستمر على القول أنه بمقتضى احكام القانون لا تنزع ملكية العقارات لأجل المنفعة العامة الا بمرسوم خاص يصدره رئيس الدولة بناء على طلب الحكومة أو البلديات، وان

ذكر القرار او التخطيط دون ذكر المرسوم الذي قضى بالتخطيط لا ينزع الملكية ولا مفعول له، طالما أن البلدية لا يحق لها نزع الملكية، وان عدم ذكر المرسوم القاضي بالاستملاك ونزع الملكية يمنع على أصحاب العلاقة الوقوف على مدى الاستملاك أو التخطيط ومحتوياته .

بناء عليه ان شاغل المأجور اللاحق لتاريخ قيد التخطيط دون ذكر المرسوم ورقمه وتاريخه يستحق تعويضاً عن الاخلاء .

وفي حالة اعتبار الاستملاك غير المباشر تصبح المحكمة العادية حامية الملكية الفردية، في حل من التقيد بالقيود التي وضعها قانون الاستملاك، ويعود لها الحكم بالفائدة عن تعويض محدد ومستوجب الأداء، لأن الادارات العامة لا تستثنى من دفع الفائدة .
(محكمة التمييز المدنية الأولى قرار رقم ٢١ تاريخ ٦ شباط ١٩٦٧ دعوى بلدية بيروت / شعلان - الرئيس طليع المستشاران حاتم وفران - حاتم جزء ٧٣ صفحة ٢١ رقم ١) .

بناء بعد تسجيل مرسوم الاستملاك على صحيفة العقار - عدم توجب تعويض - في حال وجود أو عدم وجود سوء نية

٣. مما لا خلاف عليه ان مرسوم الاستملاك صدر وسجل على صحيفة العقار، ثم استحصلت المميزة على رخصة البناء بعد نشر المرسوم وتدوينه على صحيفة العقار العينية بما يتراوح بين ثلاثة وأربعة أشهر، فلا يحق لها طلب التعويض عن النفقات التي صرفت بعد نشر المرسوم .

لاحظت المادة ١٦ من قانون الاستملاك حالتين، الحالة الأولى عندما يكون المالك قد اجرى تحسينات بقصد الانتفاع من زيادة التعويض قبل اتمام معاملات النشر لمرسوم الاستملاك، وفي هذه الحالة يجب اثبات سوء النية . والحالة الثانية عندما تكون التحسينات والمغروسات والمباني قد أحدثت بعد نشر مرسوم اعلان المنفعة العامة.

ففي هذه الحالة الأخيرة تعد هذه الزيادات منشأة بقصد الانتفاع من زيادة التعويضات بلا حاجة الى اثبات .

ان النفقات المطلوب الحكم بالتعويض عنها قد صرفت بعد نشر مرسوم اعلان المنفعة العامة حسب الأصول، فلا يكون التعويض عنها واجباً، ولا مجال للبحث بوجود أو عدم وجود سوء النية لأن القانون قد افترض وجودها حكماً .

(محكمة التمييز المدنية الأولى الهيئة الثانية قرار رقم ٧٤ تاريخ ٢١ أيار ٩٦٩ دعوى شركة فنادق ومطاعم لبنان / الدولة اللبنانية ـ الرئيس طليع المستشاران شدياق وطربيه ـ حاتم جزء ٩١ صفحة ١٨ ـ ١٩ رقم ٣) .

كهرباء ـ استملاك غير مباشر ـ عدم ايداع مبلغ التعويض ـ تمديد الخطوط فوق أملاك الأفراد ـ القرار ١٤٥ ـ مرسوم استملاك

٣. ان شركة كهرباء جبيل ولئن باشرت عملية الاستملاك حسب الأصول بموجب مرسوم اجاز لها استملاك عقارات الجهة المميز عليها لغاية انشاء خط التوتر العالي واحالت الملف لى لجنة الاستملاك التي اصدرت قراراً بالتخمين، إلا أنها لم تعد تراعي سائر الأصول التي فرضتها أحكام الاستملاك القانوني ومنها ابلاغ المالكين قرار لجنة الاستملاك وايداع مبلغ التعويض واستصدار قرار بوضع اليد عملاً بالمادة ١٧ و ١٨ من المرسوم الاشتراعي رقم تاريخ ١٩٥٤/١١/٣٠ حيث تكون قد أعرضت تلقائياً عن طريقة الاستملاك القانوني الى الاستملاك غير المباشر . وفي هذه الحالة تصبح المحاكم العدلية هي الصالحة للنظر بدعوى التعويض عن هذا الاستملاك لأنها حامية الملكية الفردية، ولا يكون لقرار التخمين الصادر عن لجنة الاستملاك قوة القضية المحكمة بالنسبة لهذه الدعوى، لأنه صدر على أساس الاستملاك القانوني التي لم تتم في حين أن التعويض المطلوب تقديره هنا مبني على اساس الاستملاك غير المباشر الذي لجأت اليه الشركة فيما بعد .

ان الجهة المميزة لا تفرق بين تمديد الخطوط فوق املاك الافراد وفقاً لأحكام القرار ١٤٥ وبين استملاك حق ارتفاق على عقارات لوضع اعمدة كبيرة عليها بعلو مرتفع وتمرير الخطوط فوقها اذ لو كان وضع الاعمدة او الاسناد في الحيطان او سواها فوق السطوح عملاً بالقرار ١٤٥ المذكور لا ينجم عنه أي نزع للملكية ويبقى لصاحب العقار الحق بالمطالبة ضمن الشروط الواردة في الفقرة قبل الأخيرة من المادة ٣ من هذا القرار بنزع هذه الأعمدة، غير أن الأمر يختلف عندما يكون مد الاسلاك فوق العقارات قد جرى تبعاً لمرسوم استملاك يصبح وضعها ووضع الأعمدة عند ذلك نهائياً لا يجوز معه لصاحب تلك العقارات طلب رفعها أو نزعها .

فإذا كان لا يتوجب تعويض في حالة تطبيق أحكام القرار ١٤٥ اذ يبقى لصاحب العقار عند الاقتضاء رفع الاعمدة أو الخطوط، الا أنه في الحالة الثانية أي عندما يمنع القانون على صاحب العقار المطالبة برفع الأعمدة او نزع الأسلاك كما هو الحال في الدعوى الحاضرة حيث تمت الأعمال من قبل الشركة بموجب امتياز منحها اياه القانون بغية مد خطوط التوتر العالي فوق عقارات المميز عليهما فوضعت يدها على مساحة معينة كي تقيم عليها عواميد بعلو يتراوح بين اثني عشر وستة عشر متراً فان التعويض يتوجب كلما ثبت أن وضع الأعمدة ومد الخطوط قد أحدث أضراراً أكيدة بتلك العقارات . ان محكمة الاستئناف بقرارها المطعون فيه قد بينت ماهية تلك الأضرار وحددتها بما لها من سلطان في التقدير يخرج عن مراقبة محكمة التمييز .
(محكمة التمييز المدنية الأولى الهيئة الثانية قرار رقم ١١٦ تاريخ ١٤ تشرين الأول ١٩٦٩ دعوى شركة كهرباء جبيل / عكر ومتى - الرئيس برجاوي المستشاران فيليبيدس وناصيف - حاتم جزء ٢١ - ٢٢ رقم ٣) .

هدم البناء المصاب بالتخطيط ـ من قبل المالك ـ عدم تعويض ـ اثراء دون سبب

٤. ان اقدام المالك على هدم بنائه القديم المصاب بالتخطيط وانشاء محطة لبيع المحروقات، لا يخوله حق تعويض الاستملاك، حتى ولو عادت الادارة ونفذت الاستملاك . لأنه من المبادئ العامة الواجبة التطبيق في حالات الاستملاك ان التعويض يتوجب عندما يكون الضرر ناشئاً عن الاستملاك لا عن سبب غريب عنه .

ومن الوقائع التي استثبتتها محكمة الاستئناف بسلطانها المطلق ان سبب هدم المميز بناءه القديم لم يكن تنفيذ الاستملاك تنفيذاً طوعياً بل تأمين استثمار عقاره على وجه جديد بانشاء محطة لبيع المحروقات عليه . فلا يكون الهدم اذاً ناتجاً عن الاستملاك بالذات ولا يتوجب بالتالي على الادارة التعويض عنه .

ان المميز يعيب على محكمة الاستئناف مخالفة المادة ١٥ من الدستور والمواد ١٧ و ١٨ و ١٩ من قانون الاستملاك عندما اعتبرت ان حقه بالتعويض لا ينشأ بمجرد صدور مرسوم التخطيط بل ينشأ عندما تباشر الادارة معاملات الاستملاك وما يستتبع ذلك .

ولكن المادة ٢٥ الجديدة من قانون الاستملاك نصت على أنه ما لم تكن قد أودعت قيمة التعويض . فان مرسوم اعلان المنفعة العامة والمعاملات اللاحقة له، لا تولي المالك أي حق مكتسب للمطالبة بمباشرة الاستملاك أو بانجازه، وان للسلطة المستملكة أن ترجع عن مرسوم اعلان المنفعة العامة في أي وقت كان . وقد أضافت المادة ١٩ بأن ملكية العقارات المستملكة تنتقل لاسم الادارة المستملكة عندما تبلغ أمين السجل العقاري قرار وضع اليد .

وبما أن قول محكمة الاستئناف في قرارها المميز أن مراسيم الاستملاك والتخطيط لا تؤدي بحد ذاتها الى نزع ملكية الافراد، وانما

ينشأ عنها حق ارتفاق على العقار المصاب كلياً أو جزئياً بالتخطيط يكون والحالة هذه واقعاً في موقعه القانوني .

ان محكمة الاستئناف عندما قالت أن قيام المدعي بهدم البناء المنشأ على عقاره، كان بدافع من مصلحته الخاصة، دون الالتفات الى امر التخطيط، تكون تحققت من عدم توفر السبب القانوني المنصوص عليه في الفقرة ٣ من المادة ١٤١ موجبات وعقود، ولا تكون خالفت القانون والمبادئ العامة التي ترعى أحكام الاثراء دون سبب .
(محكمة التمييز المدنية الأولى الهيئة الثانية قرار رقم ١٧٥ تاريخ ٦ كانون الأول سنة ١٩٦٨ دعوى دله / الدولة اللبنانية - الرئيس طليع المستشاران شدياق وطربيه - حاتم جزء ٨٦ صفحة ٢٣ - ٢٤ - رقم ٤) .

استملاك

١. استملاك، ان المشترع اجاز للمالك الذي استملك عقاره ان يسترد هذا العقار ضمن شروط حددها - المادة ٣٧ من قانون الاستملاك القديم والمادة ٣٣ من القانون الجديد .

استملاك - استرداد عقار - اختصاص - ان القضاء العدلي هو المخول باعادة العقار المستملك والمسجل كملك عام .

استملاك - استرداد عقار - الادارة المستملكة افادت بأنها لم تعد بحاجة للعقارين المستملكين - عدول صريح عن الاستملاك - عدم تقرير استعمال هذين العقارين في مشروع بديل اعلن من المنافع العامة - توافر شرط الاسترداد .

تبين ان الدولة اللبنانية - ممثلة بهيئة القضايا في وزارة العدل - تقدمت باستدعاء تمييزي أمام هذه المحكمة بتاريخ ١٩٩٦/٥/٣ طلبت بموجبه اعطاء القرار بوجه المميز ضده ... بنقض القرار الصادر عن محكمة استئناف ... تاريخ ١٩٩٦/٢/٧ القاضي بقبول الاستئناف شكلاً وفي الأساس رد الاستئناف وتصديق الحكم الابتدائي المستأنف برمته،

وكان الحكم الابتدائي الصادر عن الغرفة الابتدائية في ... بتاريخ ١٩٨٨/١١/٢٤ قد قضى برد العقار ... المستملك بموجب المرسوم ٩٩٣٨ تاريخ ١٩٦٨/٥/١٥، للمدعي واعادة تسجيله على اسمه لقاء رد التعويض البالغ ٢٠٥٨٠ ل.ل. المودع بموجب الايصال المالي رقم ... تاريخ ١٩٧٥/٤/١٠ .

وقد طلبت الدولة في استدعائها التمييزي هذا تقرير وقف تنفيذ القرار الاستئنافي المطعون فيه ومن ثم اعطاء القرار بقبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز في بنوده الثاني والثالث والرابع لتوافر اسباب النقض وفسخ الحكم الابتدائي ورد الدعوى لعدم صحتها وعدم ثبوتها وعدم قانونيتها .

أولاً : في الشكل :

وبما أن المادة ٧٠٩ أ.م.م. المعدلة بالقانون ٩٦/٥٢٩ نصت في فقرتها الثانية على أنه يعتد بقيمة المنازع عليه بتاريخ تقديم التمييز، كما نصت الفقرة الأخيرة من المادة ذاتها على تطبيق الفقرة الثانية على الدعاوى العالقة، الا ان الجهة المميز عليها لم تثبت ولم تعرض اثبات ان قيمة المنازع به هي دون النصاب المسموح به بتاريخ تقديم التمييز، فيكون ادلاؤها لهذه الناحية مستوجباً الرد، ولا يصح طرحها اعتماد القيمة المقدرة سنة ١٩٦٨ باعتبارها ذاتها سنة ١٩٩٦ ـ تاريخ تقديم التمييز ـ وتجاهل تدني قيمة النقد الوطني،

وحيث ان استدعاء التمييز يكون بالتالي مقبولاً شكلاً .

ثانياً : في الاختصاص :

حيث ان الجهة المميزة تدلي بأن العقار موضوع النزاع قد تم استملاكه اصولاً وقد نفذ الاستملاك بوضع اليد على العقار وتم استملاكه ونقلت ملكيته الى الدولة وبذلك يخرج النظر في النزاع الحالي عن اختصاص القضاء العدلي بصورة مطلقة وذلك بالنظر لما يلي :

١. ان النزاع المتعلق بالملك العام يخرج عن اختصا القضاء العدلي .

٢. ان مرسوم الاستملاك قد نفذ واستعمل العقار للغاية المعد لها وهذا المرسوم هو عمل اداري أصبح نافذاً ونهائياً وبمنأى عن أي طعن وأن المساس بهذا المرسوم يشكل طعناً بعمل اداري،

وحيث ان ادلاء الجهة المميزة مستوجب الرد بوجهيه لعدم قانونيته لأن المشترع، في قانون الاستملاك سواء في القانون الجديد مادة ٣٣ أو في القانون القديم موضوع البحث مادة ٣٧، قد أجاز للمالك الذي استملك عقاره ان يسترد هذا العقار ضمن شروط معينة حددها المشترع . وان البحث في توافر هذه الشروط أو عدم توافرها ــ والذي سيأتي بحثه في السبب التمييزي الثاني ـ يدخل أصلاً في صلاحية القضاء العدلي في نطاق ما نصت عليه المادة ٣٧ المعدلة بتاريخ ١٩٧٤/٢/١٣، وان القضاء العدلي هو المخول بإعادة العقار المستملك والمسجل كملك عام الى المالك متى توافرت شروط المادة ٣٧ المذكورة . وليس في ذلك تعرض لعمل اداري، اذا كان القانون يخول استرداد العقار من قبل المالك متى توافرت شروط هذا الاسترداد،

وحيث أن القضاء العدلي يكون مختصاً لأن النزاع لا ينصب على صحة عمل اداري وقد احسن القرار الاستئنافي تطبيق القانون ولم يخالفه من هذه الناحية .

ثالثاً : في السبب المبني على مخلفة أحكام المادة ٣٧ من قانون الاستملاك والخطأ في تطبيقها وتفسيرها : حيث أن الجهة المميزة تدلي بما يلي تحت هذا السبب :

ان العدول المنصوص عنه في المادة ٣٧ يعني العدول عن المشروع قبل تنفيذه .

ان المادة ٢٥ استملاك تشترط لاستعمال حق الاسترداد ان يتم العدول قبل اعداد وتخصيص العقارات للمنفعة العامة .

انه في حال استعمال العقار المستملك للغاية المعد لها يمتنع الاسترداد .

وحيث أن القرار المطعون فيه أورد في حيثياته ص ٨ و ٩ أنه يتبين من وقائع هذه الدعوى أنه جرى استملاك العقارين موضوع البحث لمصلحة وزارة الدفاع الوطني ـ قيادة الجيش ـ لاستعمالهما لمهبط للطوافات، وان الادارة المستملك قد استعملت هذين العقارين لأربع مرات وان وزارة الدفاع افادت بكتابها تاريخ ١٩٧٣/١٠/٢٠ انها لم تعد بحاجة للعقارين المذكورين اعلاه في المستقبل وسلمتهما الى دائرة أملاك الدولة الخاصة وان موقف الادارة المستملكة هذا (يعتبر عدولاً صريحاً عن الاستملاك، وان المستأنفة لم تقم الدليل على أنه تم تقرير استعمال العقارين المستملكين في مشروع آخر بديل أُعلن عن المنافع العامة وأن حق المالك بطلب الاسترداد يتوقف على واقعة العدول وبتوافر شرط الاسترداد بتوافر هذا العدول لا على تنفيذ أو عدم تنفيذ الادارة للمشروع،

وحيث أن تطبيق محكمة الاستئناف وتفسيرها المادة ٣٧ على النحو المذكور لم يأت خاطئاً ولا مخالفاً لهذه المادة لأن الملكية الفردية مصانة في حمى القانون واذا كان القانون يجيز استملاك الملك الخاص فذلك مرهون بتحقيق منفعة عامة من هذا الاستملاك ولقاء تعويض والحكمة في اجازة استرداد هي اعادة هذه الحماية للملك الخاص في حال عدول الادارة عن الاستملاك بعدم تحقق المنفعة العامة أو استمرار تحققها حسب الغاية التي جرى من اجلها الاستملاك،

وحيث أن ما يعزز توافر واستمرار تحقيق المنفعة العامة كشرط لبقاء الاستملاك والحؤول دون استرداد العقار موضوعه هو ان الفقرة الثانية من المادة ٣٧ تضمنت عبارة : «أو لم تقرر استعمال العقار في

مشروع آخر اعلن من المنافع العامة» أي استمرار هذه المنفعة، الأمر غير المتحقق في الدعوى الحالية،

وحيث أن شروط المادة ٢٥ استملاك التي تدلي بها المميزة تختلف عن شروط المادة ٣٧ استملاك لجهة المباشرة بالتنفيذ علماً بأن مباشرة وضع اليد وتأمين المبلغ وايداعه مشروطة أصلاً لاستكمال معاملة الاستملاك،

وحيث أن الغاية من الاستملاك في النزاع الحالي كانت تأمين مهبط لطائرة لقائد الجيش الاسبق قرب مقره، وقد افتقر استعمال العقار المستملك لهبوط اقتصر على أربع مرات، وقد تجلت ارادة عدول الادارة - وزارة الدفاع - عن الاستملاك عبر تصريح القيادة الصريح بعدم الحاجة للعقارين وتسليمهما الى دائرة أملاك الدولة الخاصة،

وحيث أن القرار الاستئنافي لم يخالف القانون ولم يخطئ في تطبيق وتفسير المادة ٣٧ استملاك على النحو المتقدم، فيكون السبب التمييزي مردوداً ومعه التمييز ككل ويقتضي رد المطالب والأسباب الزائدة والمخالفة، علماً بأن الاجتهاد مستمر ومستقر على اعتبار أنه يعود لمحكمة الأساس تقدير ما اذا كان العقار المستملك قد استعمل أم لا وفقاً للغاية التي جرى الاستملاك من اجلها ...
(قرار رقم ٩٩/١٠، تاريخ ١٩٩٩/٢/٢، تمييز مدني، غرفة ثامنة، الرئيس حسين زين، المستشاران سيمون معوشي واليس شبطيني العم - كساندر ٢ - ١٩٩٩ ق ١٤٠ - ١٤١)

استملاك

١. استملاك - استرداد - لا يكون القرار المطعون فيه قد خالف القانون عندما اعتبر ان استرداد عقار من مالك سابق بحسب المادة ٣٧ من قانون الإستملاك يكون محله عندما يكون الاستملاك قد تناول عقاراً منفرداً بكامله فانهى ملكيته الفردية عند صاحبه المستملك منه أو تناول قسماً من عقار أعطي

كياناً عقارياً مستقلاً عن العقار المقتطع منه ونقل بكيانه هذا الى الادارة المستملكة .

تمييز - تشويه - ان الادلاء بتشويه المستندات لا يسمع الا اذا ادلى طالب النقض بأن هناك نصاً واضحاً وارداً في مستند أو واقعة ثابتة وقد ذهبت محكمة الاستئناف الى تقرير ما هو مخالف لهذا النص أو هذه الواقعة .

تبين ان المميز ... قدم بتاريخ ١٩٨٩/١١/٨ استدعاء تمييزياً بوجه المميز ضدها الدولة اللبنانية (وزارة الاشغال العامة) - ممثلة برئيس هيئة القضايا في وزارة العدل - طعناً بالقرار الصادر عن محكمة استئناف ... بتاريخ ١٩٨٨/١١/٢٨ ... القاضي في الأساس، بفسخ الحكم المستأنف ونشر الدعوى ورد الدفع بعدم الصفة وفي الموضوع برد الدعوى وتضمين المستأنف كافة النفقات الابتدائية والاستئنافية واعادة التأمين،

وكانت محكمة الدرجة الأولى في ... قد أصدرت بتاريخ ١٩٨٦/١٠/١٤ الحكم رقم ... الذي قضى برد الدعوى لعدم الصفة وتدريك المدعي الرسوم كافة،

وتبين ان المميز أدلى بأنه تقدم بتاريخ ١٩٨٢/٥/١٣ بدعوى ضد الدولة طلب فيها استرداد القسم المستملك من العقار رقم ... عملاً بالمادة ٣٧ من قانون الاستملاك وبالتالي شطب اشارة مرسوم الاستملاك رقم ٣٠٩٠ تاريخ ١٩٦٥/١١/٤ وقرار وضع اليد رقم ٥١٤ تاريخ ١٩٧٥/٧/٢١ المسجلين على صحيفة العقار العينية مع الاشارة الى أن الدولة لم تدفع أي مبلغ على حساب ثمن الاستملاك لأن المساحة المستملكة هي أقل من الربع المجاني، وان التخطيط قد نفذ خارج عقار المميز فتكون الادارة قد عدلت عن استملاك هذا القسم من العقار، وان القرار المطعون فيه - الذي رد دعوى الاسترداد - مستوجب النقض ...

في الاساس ورداً على السببين التمييزيين :

عن السبب الأول : حيث أن المميز يدلـي بـأن القرار المطعون فيه ركز في حيثياته على مفعول مرسوم التخطيط ومدته وكيفية الغائه أو تعديله، ومع أن هذا البحث هو خارج عن نطاق المحاكمة البدائية والاستئنافية، مما يشكل تشويهاً لمضمون المستندات بذكر وقائع خلافاً لما وردت عليها او بمناقضة المعنى الصريح والواضح لنصوصها ومخالفة للمواد ٣٦٥ و ٣٦٦ و ٣٦٨ من أصول المحاكمات المدنية،

حيث أن المميز ـ المدعي أصلاً ـ طلب بداية واستئنافاً الحكم له بحق استرداد القسم المستملك من العقار رقم ... عملاً بأحكام المادة ٣٧ من قانون الاستملاك، وارفق باستحضاره البدائي افادة عقارية ـ مؤرخة في ١٩٨٢/٣/٢٥ ـ عن العقار المذكور، يفيد وجود قيد استملاك رقم ٣٠٩٠ تاريخ ١٩٦٥/١١/٤ على ١٥٦٠ م.م. وقرار وضع يد عدد ٥١٤ تاريخ ١٩٧٥/٧/٢٦ واستملاك بالمرسوم ٣٠٩٠ تاريخ ١٩٦٥/١١/٤،

وحيث أن الدولة اللبنانية ـ المدعى عليها والمميز عليها ـ قدمت بتاريخ ١٩٨٦/٥/٢٠ لائحة شاملة ارفقت بها صورة عن الصحيفة العينية للعقار موضوع النزاع تضمنت نفس القيود الواردة في الافادة العقارية المشار اليها آنفاً، مدلية في الصفحة الخامسة من لائحتها المذكورة بأن مراسيم التخطيط تبقى سارية المفعول الى أن تلغى أو تعدل بنص صريح وهي غير خاضعة لمهلة معينة،

وحيث أن القرار المطعون فيه استند لما ورد في لوائح الطرفين وللمستندات الرسمية المرفقة بها، ولما لهذه المستندات من قوة ثبوتية مطلقة، للبحث في توافر أو عدم توافر شروط تطبيق المادة ٣٧ من قانون الاستملاك، بدليل ما ورد في الصفحة الرابعة من القرار المطعون فيه حيث نقرأ ما حرفيته : «يلاحظ هنا أن صحيفة عقار المدعي ما زالت تحمل اشارتي التخطيط واشارة قرار وضع اليد الأمر

الذي يشعر بأن معاملة الاقتطاع في القيود لم تتم وما زال العقار على وضعه الأساسي مثقلة صحيفته بالاشارتين المذكورتين...»،

ومن ناحية رابعة : «حيث أن البحث عن الاسترداد عن مالك سابق يطلب الرد أو يدعي لاسترداد عقاره بحسب المادة ٣٧ من قانون الاستملاك يكون محله عندما يكون الاستملاك قد تناول عقاراً منفرداً بكامله فانهى ملكيته الفردية عن صاحبه المستملك منه أو تناول قسماً من عقار اعطي كياناً عقارياً مستقلاً عن العقار المقتطع منه ونقل بكيانه هذا الى الادارة المستملكة ففي مثل هذه الأحوال يكون محل للبحث عن المالك السابق لرد العقار اليه أو عن خلفائه ...»،

وحيث أن لا مخالفة إذاً لنصوص المواد ٣٦٥ و ٣٦٦ و ٣٦٨ أصول مدنية،

وحيث أن الادلاء بتشويه المستندات لا يسمع الا اذا ادلى طالب النقض بأن هناك نصاً واضحاً وارداً في مستند أو واقعة ثابتة وقد ذهبت محكمة الاستئناف الى تقرير ما هو مخالف لهذا النص او هذه الواقعة الأمر غير المدلى به على هذا الوجه تحت هذا السبب الواجب رده فضلاً عن أن القرار المميز اعتمد وقائع العقود الرسمية في صحيفة العقار ... موضوع البحث بداية واستئنافا ...

عن السبب الثاني :

حيث أن المميز يدلي بأن القرار المطعون فيه جاء فاقداً أساسه القانوني واخطأ في تطبيق المواد ٢ و ٢٥ من قانون الاستملاك ومخالفة المادة ٣٧ من القانون نفسه، وادلى ايضاً بأن القرار المطعون فيه لم يفرق بين العدول عن الاستملاك (المواد ٢ و٢٥ المذكورة) والعدول عن تنفيذ المشروع الذي تم الاستملاك لأجله (المادة ٣٧ المذكورة)، وان موضوع الدعوى ينحصر ضمن اطار هذه المادة الأخيرة، مع العلم أن ضم القسم من العقار رقم ... الى الاملاك العامة يحصل بمجرد وجود التخطيط على الصحيفة العينية عملاً بالمادة ٥١ من قانون

الاستملاك لأن القسم المصاب بالتخطيط هو أقل من الربع المجاني ويجري ضمه دون تعويض، وقرار وضع اليد المسجل على الصحيفة العينية للعقار يثبت هذا الضم الذي لم تعد تنقصه سوى معاملات ادارية في المساحة،

وحيث أن المميز كرر أقواله هذه في لائحته المقدمة بتاريخ ١٩٩٨/٧/٧ مؤكداً بأن الجواب على السبب التمييزي الثاني مرتبط بالجواب على السبب التمييزي الأول . وادلى في آخر الصفحة الثالثة ومستهل الصفحة الرابعة منها بما حرفيته : «... لأن هذا المرسوم أصبح بدون موضوع بعد أن (نفذت) الغاية من وجوده، وأصبحت العقارات المستملكة ضمن ملكية الادارة المستملكة»،

وحيث أن المميز يدلي لأول مرة تمييزاً بأن «العقارات المستملكة دخلت ضمن ملكية الاستملاك عملاً بالمادة ١٩ من القانون رقم ٤ تاريخ ١٩٥٤/١١/٣٠»، والدليل على ذلك ما ورد في الصفحة الخامسة من الاستحضار الاستئنافي - المقدم من المدعي المميز — حيث ورد ما حرفيته :

«- لا قرار وضع اليد لم ينفذ، ولا شيء في الملف يدل على تنفيذه .

«- ولأن الملكية لم تنقل في السجل العقاري على اسم الادارة المستملكة»، واستشهد (المميز) المستأنف في نفس الصفحة عن الاستحضار الاستئنافي بقرارين صادرين عن محاكم الاستئناف :

«قرار محكمة استئناف جبل لبنان، رقم ٨٠/٥٣٥، تاريخ ١٩٨٠/٥/٢٨ ... العدل ١٩٨٠، ص ١٧٨ - ١٩١ : «ان قرار وضع اليد لا مفعول له ناقلاً بذاته الملكية»، وهو يكون اداة لنقل الملكية وفق الاجراءات المفروضة بنظام السجل العقاري والملكية لا تعتبر منزوعة ومنقولة فعلاً الا من تاريخ اتمام هذه الاجراءات» .

«وقرار محكمة استئناف بيروت، رقم ١٤٨٧، تاريخ ١٩٥٩/٨/١٤، نشرة قضائية ١٩٥٨، ص ٧٤٢» .

وحيث أن القرار المطعون فيه لم يأتِ على ذكر المادتين ٢ و٢٥ من قانون الاستملاك (١٩٥٤) بل أكد، رداً على طلب الاسترداد المبني على المادة ٣٧ من القانون نفسه، أن طلب رد القسم المستملك من العقار رقم ... يفترض ان هذا القسم قد خرج عن ملكية صاحبه وفقاً لأصول نقل الملكية في السجل العقاري، وهو أمر لم يحصل كما سبق القول،

وحيث أنه، وصولاً الى الحل القانوني الذي اعطاه اضاف القرار المطعون فيه ما حرفيته : «وحيث ان مرسوم التخطيط الذي ما زال يصيب عقار المدعي والمدون على صحيفته والذي بني عليه قرار وضع اليد يبقى قائماً طالما أنه لم يعدل ولم يلغ ولا يتم ذلك الا وفقاً لأصول اقراره عملاً بنص المادة ٥٠ استملاك علماً بأن مرسوم التخطيط لم يعد محدوداً بحيز زمني بعد الغاء المادة ٤٩ من ذات القانون وعلى هذا سارت المحكمة في قرارها رقم ٨٨/٦٢، تاريخ ١٩٨٨/٨/٤، وبذات المعنى : تمييز مدنية، غرفة ثانية، رقم ٥٧، تاريخ ١٩٧٢/١٠/١٧، العدل ١٩٧٣، صفحة ٤٠، دعوى ... مع تعليق مؤيد للدكتور انطوان معربس»،

وحيث أن المميز لم يدل أمام محكمة الاستئناف بأن القسم المستملك اصبح ضمن ملكية الادارة المستملكة، فيكون هذا السبب مركزاً على وسيلة قانونية مثارة لأول مرة تمييزاً وهو مستوجب الرد،

وحيث أن الأسباب الواقعية الواردة في القرار المطعون فيه جاءت كافية وواضحة لاسناد الحل القانوني المقرر له فيكون ادلاء المميز بفقدان القرار المذكور لأساسه القانوني مستوجباً الرد ومعه التمييز برمته اساساً مما يحتم ابرام القرار المذكور ورد سائر المطالب والأسباب الزائدة أو المخالفة بما فيها طلب العطل والضرر ...(قرار

رقم ٩٩/٥٦، تاريخ ١٩٩٩/٤/٨، تمييز مدني، غرفة ثامنة، الرئيس حسين زين، المستشاران سيمون معوشي واليس شبطيني العم - كساندر ٤ - ١٩٩٩ ق ٤٦٥ وما يليها) .

استملاك

١. استملاك - عقار خاص - تحويله الى طريق عام من قبل البلدية - تعد يفرض التعويض عنه - ان التعويض يجب أن يكون عن كامل العقار طالما أن لا اشارة تخطيط ثابتة على صحيفته .

حيث أن بلدية ... قدمت بوجه ورثة المرحوم ... استدعاءً تمييزياً بتاريخ ١٩٩٨/٥/٢٨ وذلك طعناً بالقرار الصادر عن محكمة الاستئناف المدنية في ... تاريخ ١٩٩٨/٣/١١ والمنتهي الى رد الاستئناف الاصلي في الأساس وتصديق الحكم المستأنف بكافة الأسباب والمطالب التي قضى بها مع تعديله لجهة من يستحق له قبض التعويض وبحصر ذلك بورثة المرحوم ... وفق حصصهم الارثية وتضمين الجهة المستأنفة أصلياً الرسوم والنفقات ...

في الأساس : عن سبب النقض الوحيد :

حيث تعيب المميزة على القرار المطعون فيه اغفاله الفصل في احد مطالبها المتعلق بعدم وجوب الزام البلدية باستملاك العقار ١٧٩٠... لأنه غير مخصص لمنفعة عامة والاكتفاء بدلاً عن استملاك العقار برفع التعدي عنه وتسليمه للمالكين، ذلك أن محكمة الاستئناف استعرضت هذا الطلب لدى عرض ما ادلى به كل من الطرفين في المحاكمة لكنها لم تجب على هذا الطلب في حيثيات قرارها، فيكون القرار المميز قد اغفل الفصل في هذا الطلب،

ولكن حيث أن الحكم البدائي قضى في البند أولاً من فقرته الحكمية بالزام البلدية باستملاك كامل العقار رقم ١٧٩٠ ... معللاً ذلك بأن قيام البلدية بالاشغال التي عددها على العقار المذكور ... يستوجب التعويض عنه،

وحيث أن القرار الاستئنافي المميز قضى برد الاستئناف الأصلي في الأساس وبتصديق الحكم المستأنف بكافة الأسباب والمطالب التي قضى بها مع تعديله لجهة من يحق له قبض التعويض، معللاً ذلك بأن ما يترتب على الأمور التي استثبتها هو ما يأتي :

١. ان العقار ١٧٩٠... قد حول الى طريق عام وان من قام بهذا التحويل هو البلدية دون أن تتبع في ذلك الأصول القانونية في الاستملاك، وهو ما يشكل تعدياً يفرض التعويض عنه .

٢. ان التعويض يجب أن يكون عن كامل العقار طالما أنه لا اشارة تخطيط ثابتة على صحيفة العقار ٩٩٨ ... اصلاً، والذي أفرز عنه العقار ١٧٩٠ أو ثبت بأنها سابقة على الافراز ولا يمكن بالتالي الخروج على الملك العام الا بقرار اداري صحيح بنزع التخصيص، ثم ان مثل هذا القرار يلغي التخصيص ولكنه لا يلغي ملكية الجهة المستملكة، وانما يحول الملكية من عامة لهذه الجهة الى خاصة بها، وفي مطلق الأحوال لا شيء يثبت وجود مثل هذا القرار ومن المرجع المختص باصداره .

وحيث أن ما تقدم يبين بوضوح ان القرار المميز لم يغفل الفصل بطلب البلدية المميزة عدم الزامها بالاستملاك الكامل والاكتفاء برفع التعدي عن العقار وتسليمه للمالكين، وان الفصل في ذلك جاء صريحاً وواضحاً ومعللاً كفاية، الأمر الذي يستوجب رد سبب النقض هذا أساساً،

لهذه الأسباب، ووفقاً لتقرير حضرة المستشار المقرر، فان المحكمة تقرر بالاجماع : قبول المراجعة التمييزية شكلاً وردها اساساً وابرام القرار المطعون فيه ...

(قرار رقم ٩٩/٧٦، تاريخ ١٩٩٩/١٠/٢٦، تمييز مدني، غرفة ثانية، الرئيس طارق زيادة، المستشاران سامي عبد الله وجورج بديع كرم - كساندر ١٠ - ١٩٩٩ ق ٩٧١ - ٩٧٢) .

«تعطي المادة الثالثة من القرار رقم ١٤٥ تاريخ ١١ حزيران ١٩٢٥ إمتياز الكهرباء ذات التوتر العالي أن يثبت دعائم ورزات في خارج جدران البيوت أو على سطوحها وأن يمد الخط فوق الأملاك الخصوصية، وأن يقيم مجاري تحت الأرض، ودعائم للخطوط الهوائية على الأراضي الخصوصية غير المبنية وغير المسورة مقابل تعويض يقدره رئيس محكمة البداية بصورة نهائية» .

«وإذا كان النزاع على أساس الحق، فإن الدعوى تخضع للأصول العادية» .

«إن هذه الحقوق قانونية معفاة من النشر وتسري على الشاري ولو لم تكن مسجلة في السجل العقاري» . (كتاب حقوق الارتفاق للمحامي شاهين حاتم، والقاضي ميشال الخوري ـ الجزء الأول سنة ١٩٥٨ ـ الطبعة الأولى، صفحة ٣٥، رقم ٥٥، وقد أشير في الحاشية الى اجتهاد صادر عن محكمة التميز، قرار رقم ٦٩، تاريخ ١٩٥٤/٦/١٢، منشور في النشرة القضائية سنة ١٩٥٤ صفحة ٣٩٥) .

«إن جميع الاجتهادات تؤيد ضرورة حصول ضرر محقق، وليس هناك ما يجيز دفع أي مبلغ من المال الى صاحب الملك من أجل مجرد ضرر محتمل قد يقع» .

«وإذا كان وضع الاسلاك لا يشكل بحد ذاته مضايقة للمالك في الوقت الحالي بسبب التخصيص الحاضر للعقار، فعلى المالك أن يتحمل هذا التكليف في سبيل المصلحة العامة إلا إذا شاء تغيير تخصيص العقار من أرض زراعية الى أرض معدة للبناء فعليه إذ ذاك، وعندما يرغب في البناء أن يبلغ رغبته هذه الى إدارة الشركة أو مصلحة الكهرباء . وعلى هذه أن تعدل إتجاه خطوطها وفقاً لمصلحة صاحب العقار دون قيد ولا شرط بعد أن تستثبت عزمه على البناء بأدلة حسية وتطلع على تصميم البناء المزمع على تشييده» . (المرجع السابق صفحة ٣٧ ، ٣٨ رقم ٥٧، وقد أشير في الحاشية الى إجتهاد لمحكمة

التمييز رقم ٨٨ تاريخ ١٩٥٤/٨/٢٦، منشور في مجلة المحامي سنة ١٩٥٤، صفحة ٤٢٣ ؛ والى إجتهاد آخر لمحكمة الاستئناف المدنية الأولى في بيروت تاريخ ١٩٥٧/٨/١٤ رقم ١٦٤٧) .

«يمكن أن تخضع أملاك الدولة العامة، كأملاك الأفراد، لتكاليف أشبه بحق الارتفاق، مثل حق المرور والمطلات والنظر، ومثل مياه الشتاء والميازيب دون المياه الضارة القذرة، والانفاق والجسور . ولكنه لا يجوز وضع حق إرتفاق على قناة داخلة ضمن الأملاك العامة لمصلحة عقار خاص» . (كتاب حقوق الارتفاق للمحامي شاهين حاتم والقاضي ميشال الخوري ـ الجزء الأول سنة ١٩٥٨ ـ الطبعة الأولى ـ صفحة ١٤، وقد أشير في الحاشية الى إجتهاد لمحكمة التمييز، قرار رقم ٥٩ تاريخ ١٩٥٣/٦/٣٠ منشور في مجلة المحامي سنة ١٩٥٣ صفحة ٢٢٥) .

«إن السلطة الادارية هي التي تمنح هذه الحقوق أو ترفضها (أي الحقوق الارتفاقية) ولا تجبر على بيان أسباب الرفض، إلا أنه يعود لمجلس شورى الدولة مراقبة هذا الرفض وإبطاله إذا كان مشوباً بتجاوز حد السلطة» . (كتاب حقوق الارتفاق للمحامي شاهين حاتم والقاضي ميشال الخوري ـ الجزء الأول سنة ١٩٥٨ ـ الطبعة الأولى ـ صفحة ١٤، وقد اشير في الحاشية الى إجتهاد للحاكم المنفرد في بيروت ـ القسم الاداري، رقم الحكم ٣٥٨ تاريخ ١٩٥١/٨/٢٢ منشور في النشرة القضائية سنة ١٩٥٢ صفحة ٦٤) .

خطوط توتر عال ـ إرتفاق موقت لا نزع ملكية ـ إزالته ـ تنبيه الادارة ـ شروط

«إن القول سنداً للمرسوم ١٩٦٤٣ تاريخ ٢٢ أيار سنة ١٩٥٨ بحصول إستملاك غير مباشر يعني نزع الملكية ووضع اليد بصورة نهائية، في حين أن تمديد الخطوط الكهربائية ذات التوتر العالي فوق عقار ما ليس من شأنه حرمان مالك العقار من التصرف بملكه، بل إنه مجرد إرتفاق موقت يمكن إزالته بمجرد تنبيه الادارة قبل شهر من

تاريخ الشروع في الأعمال المنوي إجراؤها على العقار، وإنذارها بإزالة الأسلاك إنذاراً مقروناً بأدلة فعلية حسية على جدية الطلب، كرخصة البناء، وذلك طبقاً لأحكام القرار ١٤٥ تاريخ ١١ حزيران سنة ١٩٢٥» . (تمييز عامة ١٩٦٨/١١/٢٧ ــ العدل ١٩٦٩ : ١١٩ ــ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٦٥، رقم ٤٤) .

خطوط توتر عال ـ شروط التعويض ـ قانون ـ تطبيق خاطئ ـ نقض

«إن العقارين اللذين مرت فوقهما خطوط التوتر العالي معدان للزراعة، ولم يقم دليل على تغيير وجهة إستعمالهما للبناء ولم يوجه الى الادارة إنذار بالرغبة في هذا التبديل مدعوم بدليل فعلي على جدية الطلب» .

«إن محكمة الاستئناف لم تبحث في توفر الشروط التي نصت عنها المادة ٣ من القرار ١٤٥ تاريخ ١٩٢٥/٦/١١ أو عدم توفر هذه الشروط لاقرار التعويض للجهة المميز عليها . إن محكمة الاستئناف باقرارها التعويض دون البحث في توفر تلك الشروط قد أساءت تطبيق المادة ٣ من القرار ١٤٥، وعرضت قرارها للنقض» . (تمييز عامة ١٩٦٨/٧/٣ ـ العدل ١٩٦٩ : ٩٦ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٦٥، رقم ٤٥) .

قرار ١٤٥ ـ دعائم للخطوط ـ منفعة عامة ـ إرتفاق قانوني ـ لا نزع ملكية ـ لا إستملاك ـ تعويض ـ مرة واحدة لا سنوياً

«إن المستأنف يطلب الحكم على الجهة المستأنف عليها بدفع مبلغ خمسماية ليرة لبنانية بدلي ربع المساحة التي يشغلها عمودان عائدان لها مركزان في ملكه، وذلك عن العشر سنوات السابقة لتقديم دعواه» .

«إن حق شركات توزيع الكهرباء ذات المنفعة العامة بإقامة دعائم للخطوط الهوائية على الأملاك الخاصة هو حق إرتفاق قانوني لتأمين هذه المنفعة، ولا ينجم عن هذا الحق أدنى نزع ملكية، بل بحسب الاجتهاد أنه يزول بزوال المنفعة العامة» .

«لا يتوجب بالتالي إجراء معاملة إستملاك وفقاً لقانون الاستملاك العام للحصول عليه، بل إن الأحكام الخاضع لها منصوص عنها بالقرار ١٤٥ ...» .

«إن التعويض يجب تحديده مرة واحدة من قبل رئيس المحكمة، ويشمل جميع الأضرار، إنه والحالة هذه يختلف عن التعويض الذي يطلبه المستأنف الرامي الى دفع بدل الاشغال عن العشر سنوات السابقة لتاريخ تقديم دعواه، لأنه بحسب هذه الدعوى يستحق بدل الاشغال سنة فسنة، مع أنه بحسب القانون يستحق مرة واحدة ودفعة واحدة» .

«إن طلب المستأنف على الصورة المبسوطة يكون والحالة هذه مردوداً» (إستئناف مدنية ١٩٥٧/٦/٥ ـ المحامي ١٩٥٧ : ٣٨٠ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٦٦، رقم ٤٦) .

كهرباء ـ تمديد الخطوط فوق الأملاك الخصوصية ـ التمنع عن نقلها ـ عطل وضرر المالك الحاصل فعلاً

«إن المادة الثالثة من القرار ١٤٥ تاريخ ١١ حزيران ١٩٢٥ تخول صاحب الامتياز أن يمد الخطوط الناقلة للكهرباء فوق الأملاك الخصوصية دون أن ينجم عن ذلك أدنى نزع ملكية . فتكون شركة نقل القوى الكهربائية مدت خطوطها فوق عقار المستأنف عليه ضمن نطاق إمتيازها . ولكن هذا الأخير بنى على عقاره خلال سنة ١٩٥٧ طبقة أرضية فوق أخرى سفلية وأرسل كتباً مضمونة الى الشركة لنزع الخطوط لأنه ينوي الارتفاع ببنائه طبقات أخرى . ومن واجب صاحب الامتياز نقل خطوطه في كل مرة يتعارض وجودها وحق مالك البناء».

«غير أن الشركة لم تعمد بعد تبلغها على نقل الخطوط ولم تبد أي إستعداد لنقلها ويتبين من موقفها في الدعوى أنها غير راغبة بالنقل، فالحد من ملكية المستأنف عليه بفعل إستمرار وجود الخطوط فوق عقاره، يرتب له تعويضاً بنسبة ما يلحق به ذلك من ضرر . ويكون منشأ هذا التعويض في الوضع المستحدث الموصوف أعلاه وليس في الوضع المنتهي الذي كان قائماً فيه، لمصلحة الشركة، حق إرتفاق موقت، وتكون في غير محلها وبدون جدوى المنازعة الجارية بين الفريقين حول ما إذا كان حق الارتفاق هذا يعطي الحق بالتعويض أم لا» .

«أما لجهة تحديد التعويض، فلا مجال لتطبيق مبادئ الاستملاك، ما دام أن الشركة لم تلجأ الى معاملات الاستملاك عندما قررت الابقاء على خطوطها حيث هي، وإمتنعت عن رفعها، فليس لها في هذه الحال أن تفيد من القواعد الموضوعة لحالة الاستملاك الأصولي، وللمحكمة أن تحدد التعويض في القضية وفقاً للمبادئ العامة بحيث يغطي الضرر المتحقق فعلاً» . (محكمة إستئناف بيروت المدنية الثالثة، قرار رقم ١١١٤، تاريخ ١٩٦٩/٧/٣١ ـ الرئيس النقيب والمستشاران خوام وخير الله ـ حاتم جزء ١٠٠، صفحة ٢٨، رقم ١) .

كهرباء ـ تمديد الخطوط وإصرار الشركة على عدم نزعها ـ ضرر ـ تعويض

«إذا كان تمرير الخطوط الكهربائية فوق الاملاك الخاصة في سبيل تأمين سير مصلحة عامة كالجهة المميزة لا يولي أصحاب تلك الأملاك المطالبة بالتعويض، لأن القانون يفرض نوعاً خاصاً من حقوق الارتفاق على هذه الاملاك، فإن ذلك محله عند عدم حصول أي ضرر للمالك من جراء تلك الخطوط . أما إذا تسبب عن ذلك ضرر ما فإنه يبقى دائماً للمتضرر أن يطالب الشركة بالتعويض الناجم عن عملها غير المحق، وذلك عملاً بأحكام الفقرة الأخيرة من المادة ٣ والمادة ٦ من القرار ١٤٥ تاريخ ١١ حزيران سنة ١٩٢٥ وعملاً بأحكام المادة ١٢٢ موجبات وعقود التي تنص على أن كل عمل من أحد الناس ينجم عنه

ضرر غير مشروع بمصلحة الغير، يجبر فاعله إذا كان مميزاً على التعويض، وذلك لأن إصرار الشركة على عدم إزالة الخطوط الكهربائية من شأنه أن يجعل إبقاءها عملاً غير مشروع .

«وبما أن محكمة الاستئناف قد إستثبتت الضرر الذي لحق بالمميز عليه من جراء تمرير الخطوط الكهربائية فوق عقاره إستناداً الى تقرير الخبير الذي أوضح بأن هذا العقار الذي لا يصلح إلا للبناء قد تضرر بسبب مرور تلك الخطوط في سمائه بحيث يستحيل على صاحبه إستثماره لأكثر من طابق واحد، كما أن التدني الحاصل في قيمته بقدر نسبة سبعين بالمئة، وعللت قرارها بهذا الصدد تعليلاً صحيحاً بقولها إن الضرر وقع بمجرد تمرير الاسلاك وصيرورة العقار غير قابل للبناء إلا لطابق واحد، سواء ثبتت رغبة المالك بالبناء أم لا، لأنه إذا لم يكن يبغي البناء فكان بامكانه بيعه للبناء الأمر الذي أصبح متعذراً فتكون إذن قد أحسنت تطبيق أحكام القرار ١٤٥ ولم تخالف القانون» . (محكمة التمييز المدنية، قرار رقم ١٤٢ تاريخ ١٩٦٩/١٢/٩ ـ الرئيس برجاوي والمستشار ناصيف وطربيه ـ حاتم جزء ٩٨ صفحة ٣١ رقم ٣) .

مد الأسلاك فوق عقارات الافراد ـ لا يولي حق التعويض ـ وجوب انذار الادارة برفعها لاجل البناء ـ انذار بالتنفيذ لا بالتعويض عن عدم التنفيذ

٤. ان المادة ٣ من القرار ١٤٥ تاريخ ١١ حزيران سنة ١٩٥٢ المتعلق بمد الخطوط الكهربائية ذات التوتر العالي فوق املاك الافراد نصت على أنه لا ينجم عن تنفيذ الاشغال ادنى نزع للملكية وان الاعمال التي تقوم بها الادارة سنداً لهذا القرار لا تحرم المالك من التصرف بملكه وعليه أن ينبه الادارة قبل شهر من الشروع بالاعمال التي ينوي اجراؤها على عقاره .

وعملاً بأحكام المادة المذكورة يقتضي على صاحب العقار المركزة فيه عواميد الأسلاك الكهربائية او المارة في هوائه تلك

الاسلاك ان يوجه الى الادارة انذاراً بأن تزيل الاعمدة وأن ترفع تلك الاشرطة والاسلاك عند اعتزامه بأن يبني في أرضه شرط ان يثبت عزمه هذا بأدلة فعلية وحسية على جدية الطلب كأن يبلغ الادارة صورة مطابقة للأصل عن تصميم البناء المرخص باشادته في أرضه كي تتمكن هي بدورها من تغيير وضعية الخطوط والاسلاك ومراكز الاعمدة وفقاً لمقتضيات التصميم المشار اليه وتوصلاً لعدم عرقلة اعمال البناء . فمجرد قيام مصلحة الليطاني بمد الخطوط الكهربائية ذات التوتر العالي في هواء عقار المميز عليه لا يولي هذا الأخير حق مطالبتها بتعويض أو ببدل عن استعمالها هواء ملكه لقضاء حاجات المصلحة .

ولا يصبح بالامكان البحث في موقف الادارة بالنسبة لوضعية الاسلاك وما اذا كانت المصلحة سترفعها ام لا في المستقبل الا بعد رفض طلب نقل هذه الاسلاك المقدم وفقاً للقواعد المنصوص عنها في المادة ٣ من القرار ١٤٥ .

فاقامة المميز عليه الدعوى للمطالبة بالتعويض عن مد الاسلاك الكهربائية فوق عقاره مهما طال امد هذه الدعوى لا تعتبر بمثابة انذار بالمعنى المقصود في المادة ٣ من القرار ١٤٥ لأن الدعوى التي تقوم مقام الانذار هي التي تهدف الى الحكم بالتنفيذ لا الى التعويض عن عدم التنفيذ .

ان محكمة الاستئناف مع تسليمها بأن على المالك ان ينذر الادارة بازالة الاسلاك انذاراً مقروناً بادلة فعلية وحسية على الطلب اقرت للمميز عليه مبدأ توجب التعويض استناداً الى أن المصلحة لم تدل فعلاً بأنها سترفع الاسلاك التي تمر فوق عقاره فتكون بذلك خالفت المبادئ المار ذكرها واساءت تطبيق المادة ٣ من القرار ١٤٥ وعرضت قرارها للنقض . (محكمة التمييز المدنية الأولى قرار نقض رقم ٢٣ تاريخ ١٩٧١/٦/٧ ـ الرئيس برجاوي المستشاران ناصيف وشدياق ـ حاتم جزء ١٤٣، رقم ٤، صفحة ٤٥ ـ ٤٦) .

مد الخطوط الكهربائية ذات التوتر العالي ـ لا يولي المالك حق التعويض

٥. ان المادة ٣ من القرار ١٤٥ تاريخ ١١ حزيران ١٩٢٥ المتعلق بمد الخطوط الكهربائية ذات التوتر العالي فوق املاك الافراد نصت على أنه لا ينجم عنٍ تنفيذ الاشغال ادنى نزع ملكية وان الاعمال التي تقوم بها الادارة سنداً لهذا القرار لا تحرم المالك من التصرف بملكه، وعليه أن ينبه الادارة قبل شهر من الشروع بالأعمال التي ينوي اجراؤها على عقاره .

فعملاً بأحكام المادة المذكورة يقتضي على صاحب العقار المركزة فيه عواميد الاسلاك الكهربائية والمارة في هوائه تلك الاسلاك ان يوجه الى الادارة انذارا بأن تزيل الاعمدة وان ترفع تلك الاشرطة والاسلاك عند اعتزامه على البناء في أرضه شرط أن يثبت عزمه هذا بأدلة فعلية وحسية على جدية الطلب كأن يبلغ الادارة صورة مطابقة للأصل عن تصميم البناء المرخص باشادته في ارضه كي تتمكن هيٍ بدورها من تغيير وضعية الخطوط والاسلاك ومراكز الاعمدة وفقاً لمقتضيات التصميم المشار اليه وتوصلاً لعدم عرقلة اعمال البناء .

وبما أن مجرد قيام مصلحة الليطاني بمد الخطوط الكهربائية ذات التوتر العالي في هواء عقار المميز عليه لا يولي هذا الأخير حق مطالبتها بتعويض أو بدل عن استعمالها هواء ملكه لقضاء حاجات المصلحة .

وبما أن محكمة الاستئناف مع تسليمها بأن القرار ١٤٥ تاريخ ١٩٢٥/٦/١١ ينص على أن تمرير الخطوط الكهربائية فوق املاك الافراد لا يؤدي الى نزع الملكية، بنت قرارها على القول بأن القرار رقم ١٤٥ اوجب تحديد التعويضات التي قد تتولد عن هذا العمل وأنه اذا الحق بالمالكين أي ضرر فان لهم الحق بالمطالبة بالتعويض تكون بحالة الدعوى الحاضرة خالفت المبادئ المار ذكرها واساءت تطبيق المادة ٣ من القرار ١٤٥ وعرضت قرارها للنقض .

(محكمة التمييز المدنية قرار نقض رقم ٧ تـاريخ ٦ آذار ١٩٧٢ دعوى المصلحة الوطنية لنهر الليطاني / عثمـان ــ الرئيس فـران المستشاران الحاج وشدياق ــ حاتم جـزء ١٤٣، صفحة ٤٦ ــ ٤٧، رقم٥).

كهرباء

أعمدة وأسلاك كهرباء ـ رفض نزعها ـ إعتداء ـ تمييز

«إن الفقرة قبل الأخيرة من المـادة الثالثـة مـن القـرار رقـم ١٤٥/١٩٢٥، وإن لـم تذكـر بصـورة صريحـة وبالتسـمية الخطـوط الكهربائية، إلا أن مضمونها يفيد بأن وضع الأعمدة ليس غاية بحد ذاته بل هي حوامل للأسلاك الكهربائية، فإذا كان يحق للمالك طلب إزالة الأعمدة فإن هذا يشمل حتماً إزالة الأسلاك التي تحملها هذه الأعمدة» .

«إن النتيجـة التـي إستخلصتها المحكمـة ــ مـن تمنـع المميزة الاذعان لطلب المميز عليه نزع الخطوط، وهـي حدوث وضـع قـانوني جديد متمثل بالاعتداء على الملكية الفردية ـ تكون هذه النتيجة مسندة الى سبب قانوني صحيح ولا مخالفة للقانون في الأمر» . (تمييـز مدنيـة ٢١/١١/١٩٨٣ ـ العدل ١٩٨٤ ـ ٤٣٥ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٦٣، رقم ٣٩) .

حق الادارة في الارتفاق ـ لا تعويض قبل طلب نقل الخط المبرر ورفض الطلب

«إن مجلس تنفيذ المشـاريع عندمـا نفـذ أشـغال تمديـد الخـط الكهربائي فوق عقاري المستأنفة فإنما إستعمل الحقوق المنصوص عنهـا في القرار رقم ١٤٥ والتي تعطي الادارة حق الارتفاق بتمرير الخطوط دونما حاجة الى أية معاملة إستملاك» .

«إن الجهة المستأنفة لم تثبت مراجعتها للادارة بطلب نقل الخط، ولم تثبت رغبتها في المباشرة بالبناء أو تقدمها بطلب رخصة بالبناء في

العقار، إذ بعد التقدم بطلب نقل الخط ورفض الادارة للطلب، ينشأ حق المستأنفة بطلب التعويض» .

«إن طلب التعويض عن تمرير خط التوتر العالي فوق عقار الجهة المستأنفة يكون غير مستوفٍ للشروط بحالة الدعوى الحاضرة». (إستئناف مدنية ١٩٧٤/٦/٥ ـ العدل ١٩٧٥ : ١٣٧ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٦٤، رقم ٤٢) .

مد أسلاك كهرباء ـ إرتفاق قانوني ـ عدم توجيه إنذار ـ رد شكلاً ـ الدعوى ليست إنذارا

«إن المحكمة مقيدة بقرار النقض الذي قضى بأن القرار ١٤٥ تاريخ ١٩٢٥/٦/١١ هو الذي يرعى الخلافات الناشئة عن مد أسلاك التوتر العالي فوق أملاك الأفراد، وإن هذا القرار ولا سيما المادة ٣ منه يعتبر أن تمرير الخطوط الكهربائية فوق الأملاك الخاصة هو نوع من الحقوق الارتفاقية القانونية التي لا تولي مالك العقار المصاب بهذا الارتفاق الحق بالتعويض، بل له أن ينذر الادارة برفع الأسلاك خلال شهر لازالة الضرر اللاحق به لتكون المحكمة التي رفع إليها الخلاف على علم بموقف الادارة وإمكانية نقل الخطوط» .

«إن إقامة الدعوى لا يعتبر إنذاراً بالمعنى الذي قصدته المادة ٣ من القرار ١٤٥ لأن الدعوى لا تتضمن طلب رفع الأسلاك بل التعويض عن إبقائها . إن الدعوى الحاضرة، التي لم يسبقها الانذار المنصوص عنه في المادة ٣ من القرار ١٤٥، تكون مردودة بالشكل الذي قدمت فيه» . (تمييز مدنية ١٩٦٩/٢/٥ ـ العدل ١٩٦٩ : ٢٥١ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٦٥، رقم ٤٣) .

خطوط ـ القوة الكهربائية ـ سجل عقاري ـ الشاري

«إذا إشترى شخص عقاراً منشأة فيه ركائز عائدة لشركة كهرباء بيروت فإن حقوق الارتفاق هذه تعتبر قانونية وتسري على الشاري ولو

لم تكن مسجلة في السجل العقاري، لأنه خلف خاص يحل محل بائعه وتظل العقارات المباعة خاضعة لحقوق الارتفاق المنشأة عليها قانوناً بتاريخ سابق لشرائه، إذ إن القرار ١٤٥ الصادر في ١١ حزيران سنة ١٩٢٥ أنشأ لمصلحة صاحب الامتياز حقوق إرتفاق على الأملاك الخصوصية . وهذه الحقوق قانونية عائدة للمنفعة العامة معفاة من النشر والاعلان بحكم المادة ٥٨ من القرار ٣٣٣٩» . (محكمة التمييز، الغرفة المدنية الأولى، رقم القرار ٦٩ تاريخ ١٩٥٤/٦/١٢ ـ الرئيس الأول المعوشي، الرئيس البدوي، المستشار عيسى الخوري ـ حاتم جزء ٢٠، صفحة ٢٧، رقم ١) .

كهرباء ـ مد خطوط كهربائية فوق ارض الافراد ـ عدم توجب تعويض

٣. ان مجرد تمرير الخطوط الكهربائية، من قبل المصلحة الوطنية لنهر الليطاني، فوق ملك الافراد، لا يخولهم حق المطالبة بالعطل والضرر . لأن تمديد الخطوط الكهربائية ذات التوتر العالي، فوق عقار ما ليس من شأنه حرمان مالك العقار، من التصرف بملكه، بل أنه مجرد ارتفاق موقت يمكن ازالته بمجرد تنبيه الادارة قبل شهر من تاريخ الشروع في الأعمال المنوي اجراؤها على العقار، وانذارها بازالة الاسلاك، انذاراً مقروناً بأدلة فعلية وحسية على جدية الطلب كرخصة البناء وذلك طبقاً لأحكام القرار ١٤٥ تاريخ ١١ حزيران ١٩٢٥ المادة الثالثة منه التي تنص على ان تنفيذ الاشغال بمد الخطوط الكهربائية ذات التوتر العالي فوق املاك الافراد لا ينجم عنه ادنى نزع ملكية ولا يولي صاحب الملك أي حق بطلب التعويض .

(محكمة التمييز المدنية الأولى الهيئة الثانية قرار رقم ١٧١ تاريخ ٢٧ تشرين الثاني ١٩٦٨ دعوى المصلحة الوطنية لنهر الليطاني / الفغالي ـ الرئيس طليع المستشاران شدياق وطربيه ـ حاتم جزء ٨٧ صفحة ٣٢، رقم ٣) .

تمييز

١. يتضح من نصوص المواد ٧ و٩ الجديدتين و١٢ و١٣ القديمتين من المحاكمات المدنية ان المشترع اعتبر الدعاوى التصرفية ودعاوى منع كل تعرض لحق الري ودعاوى الارتفاق وتعيين الحدود معادلة من حيث القيمة والأهمية للقضايا العقارية التي لا تتجاوز قيمتها الألف ومئتي ليرة، ومن هذه النصوص ومن نص المادة ٢٥ من القرار ١٨٦ والمادتين ٣ و ٢٨ من قانون التنظيم القضائي الصادر في ١٩٥٠/٥/١٠ يتضح ان المشترع لم يشأ مبدئياً أن تخضع للتمييز الدعاوى المذكورة آنفاً .

فإذا تبين من استحضار الدعوى ومن الملف البدائي أن هدف المدعي من الادعاء كان منحصراً باثبات حقه بالمرور بالرجل على الطريق الموصوف في الحكم، ولم تعين لحق الارتفاق هذا قيمة، فتبقى قيمته دون الالفي ليرة عملاً بنص المواد ٨ و٩ و١٢ و١٣ من أصول المحاكمات المدنية، فيكون التمييز غير مقبول عملاً بنص المادتين ٢٧ و ٢٨ من قانون التنظيم القضائي الصادر في ١٠ ايار سنة ١٩٥٠ .

(محكمة التمييز المدنية الهيأة الثانية رقم القرار ١٩ تاريخ ١٨ شباط سنة ١٩٥٨ دعوى أبو جوده / البستاني ـ الرئيس البقاعي المستشاران عمون وحنين ـ حاتم جزء ٣٣، صفحة ٤٦، رقم ١) .

تعليق مجلة حاتم

راجع البحث المسهب بهذا الموضوع والنظرية المعاكسة في كتاب حقوق الارتفاق للأستاذين ميشال خوري وشاهين حاتم صفحة ٣١ رقم ٤٧ .

تمييز ـ قيمة دون الألفي ليرة

«إن حقوق الارتفاق بفتح النوافذ لا تقبل التمييز إذا لم يعين لها قيمة تتجاوز الألفي ليرة لبنانية، إلا في حالتي الصلاحية وعدم الفصل بأحد المطالب» . (محكمة التمييز المدنية الأولى، الهيئة الثانية، رقم القرار ١٢٦ تاريخ ١٣ آب ١٩٥٩ ـ دعوى فريحة ـ سعد ـ الرئيس

بقاعي، والمستشاران عمون وخلاط ـ حاتم جزء ٣٨، صفحة ٢٩، رقم١) .

تمييز ـ حق المرور

«إذا كانت مساحة قسم من العقار المنازع على حق المرور فيه ضئيلة، لا يمكن أن تبلغ الحد المعين لقبول التمييز، ولم يدل بعدم الصلاحية أو إغفال البت في أحد المطالب أو الحكم بأكثر مما طلب، فإن التمييز يكون غير مقبول» . (محكمة التمييز المدنية الأولى، رقم القرار ٨٣ تاريخ ٢٩ حزيران سنة ١٩٥٧ ـ دعوى الحداد / الحداد ـ الرئيس بقاعي، والمستشاران فرحات (مخالف) وحنين ـ حاتم جزء ٣٢، صفحة ٣٦، رقم ٢) .

تمييز ـ طريق خاص

«إن دعوى الحق بالمرور غير معينة القيمة فتعتبر قيمتها متجاوزة الألفي ليرة وتقبل التمييز» .

«إذا تضمنت صكوك البيع لاجزاء مختلفة من العقار ما يفيد أن الممر هو طريق خاص دون أن يذكر واحد من هذه الصكوك أن الطريق خاصة بعقار معين، فيكون المالك الأساسي قد اراد بالنسبة لموقع الممر من الأجزاء المبيعة جعله طريقاً للمرور الى الأجزاء المجاورة جميعها» . (محكمة التمييز المدنية الثانية، رقم القرار ٣٩ تاريخ ٣٠ نيسان ١٩٥٨ ـ دعوى سفيان / بركات ـ الرئيس سيوفي، والمستشاران بستاني وحيدر ـ حاتم جزء ٣٤، صفحة ٣٠، رقم ١) .

تمييز ـ حق مرور

«إذا كان موضوع النزاع بين الفريقين حق مرور مزعوم لعقار على آخر، إدعي به طريق قديم فيه، فإن التمييز لا يقبل في حقوق الارتفاق والانتفاع، إلا إذا عينت لها قيمة تزيد على الألفي ليرة في إستحضار الدعوى أو في تقارير الخبراء، أو إذا بني التمييز على السببين الأول والخامس الواردين في المادة ٢٧ من قانون التنظيم

القضائي المؤرخ في ١٠ ايار سنة ١٩٥٠ وهما عدم الصلاحية وإغفال البت بأحد المطالب» . (محكمة التمييز المدنية الأولى، الهيئة الثانية، رقم القرار ١١ تاريخ ١٦ كانون الثاني سنة ١٩٥٩ ـ دعوى كنعان / موسى ـ الرئيس البقاعي، والمستشاران عمون وشحاده ـ حاتم جزء ٣٦، صفحة ٢٨، رقم ١) .

تمييز ـ حائط مشترك

١. يتبين من أحكام المواد ٨ و ٩ أصول مدنية و ٢٥ من القرار ١٨٦ و ٣ و ٢٨ من قانون التنظيم القضائي، ان المشترع لم يشأ مبدئياً أن تخضع للتمييز الدعاوى التصرفية ودعاوى منع كل تعرض لحق الري والدعاوى المختصة بحقوق الارتفاق ودعاوى تعيين الحدود المنصوص عليها في المادة ١٣ من قانون المحاكمات المدنية والدعاوى التي تتعلق في الحقوق الجارية على الحدود أو العائدة للجوار ـ مثل الجدران المشتركة وحقوق الانتفاع والارتفاق المختصة بالنوافذ وسيلان الماء والمرور المشار اليها في المادة ٢٥ من القرار ١٨٦ المعدل، فإذا لم يعين في المستندات المبرزة في الملف لهذه الدعاوى مبالغ تفوق الألفي ليرة لبنانية تعتبر بحد ذاتها معادلة للدعاوى العقارية التي تساوي أو تقل قيمتها عن ألفي ليرةٍ لبنانية وتعتبر الأحكام الصادرة فيها مبرمة وغير خاضعة للتمييز عملاً بنص المادة ٢٨ من قانون التنظيم القضائي الا في حالتي الصلاحية أو اغفال البت في أحد المطالب أو الحكم بأكثر مما طلب .

بناء عليه، إذا لم يتبين من أوراق الدعوى أن قيمة كامل الحائط المشترك ومجموع التعويض لا يصلان الى الألفي ليرة أي الحد الذي يجيز قبول التمييز حسب المادة ٢٨ من قانون التنظيم القضائي، فلا يكون التمييز مقبولاً .

(محكمة التمييز المدنية الأولى رقم القرار ٨٤ تاريخ ٢٩ حزيران ١٩٥٧ دعوى فريجي / أبو مزاحم ـ الرئيس بقاعي المستشاران فرحات (مخالف) وعمون ـ حاتم جزء ٣٢ ـ صفحة ٣٥، رقم ١) .

مرور ـ قيمة الطريق لا تتجاوز الألفي ليرة ـ الدعوى لا تقبل التمييز

٤. ان قيمة الطريق المطلوب احداثها في عقار الجار لانشاء حق المرور، وان لم تحدد في الاستحضار البدائي لتعذر تقدير المساحة المتوجب اخذها من العقار وتعيين قيمتها مع الأضرار التي تلحق بهذا العقار من جراء انشاء الطريق فيه، إلا أنه طالما أن الخبير لدى القاضي البدائي، وقد عين المساحة وقدر القيمة بمبلغ مايِة وستين ليرة بتقرير تبلغه الفريقان ولم يعترضا على القيمة، فضلاً عن أن حالتي عدم اختصاص المحكمة أو اغفال البت بأحد المطالب أو الحكم بما لم يدع به أو بأكثر مما طلب غير واردين في استدعاء النقض، فيكون الحكم المطعون فيه غير قابل للتمييز ومستوجب الرد .

(محكمة التمييز المدنية الثالثة قرار رقم ٧ تاريخ ١٤ كانون الثاني ١٩٦٣ دعوى بارود ـ عواد ــ الرئيس جريج المستشاران محمصاني ولطفي ـ حاتم جزء ٥١، صفحة ٣٢، رقم ٤) .

تعليق مجلة حاتم

راجع بنفس المعنى القرار الصادر عن محكمة التمييز برئاسة السيد جريج رقم ٤٦ تاريخ ٣٠ نيسان ١٩٦٠ مجموعة الاجتهادات جزء ٤١ ص ٣٢ رقم ٥ والتعليق الوارد في مجموعة الاجتهادات جزء ٣٢ ص ٣٦ وجزء ٣٦ ص ٢٨ وكتاب حقوق ارتفاق الجزء الأول لميشال خوري وشاهين حاتم رقم ٤٧ و ٤٨ .

تعريف ـ تأمين منفعة ـ طلب غير معين القيمة ـ الحكم قابل للتمييز

«إن حق المرور هو إرتفاق لمصلحة عقار يؤمن منفعة لهذا العقار، فلا يمكن تقديره بالنقد، وبحسب قيمة المساحة التي تخصص في العقار المرتفق عليه مجردة عن أي إعتبار، ولا يعد النزاع القائم عليه ذا قيمة تقل عن ألفي ليرة، بل يعد من الطلبات غير المعينة» .

«إنِ النزاع يكون غير معين القيمة والحكم المطعون فيه قابلاً للتمييز شكلاً» . (تمييز مدنية ١٩٦٢/٨/٣٠ ـ المحامي ١٩٦٢ ــ ٣٨ ـ

خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين - ١ - صفحة ٧٢ - رقم ٦٠) .

سقوط الارتفاق

ترقين الارتفاق لعدم الجدوى - م ٩٠ ملكية - تقرير الترقين عند توفر شروطه - زوال سبب الشفعة - لا أثر على حق المداعاة - إستئناف

«إن المادة ٩٠ من القرار ١٩٣٠/٣٣٣٩ قد نصت على أنه «يحق للقاضي أن يأمر بالترقين إذا كان الارتفاق دون جدوى» .

«إن إدلاء المستأنف بأن غاية المستأنف عليه من إقامة الدعوى الحالية هي جعل دعوى الشفعة دون سبب، إن إدلاء المستأنف هذا لا تأثير له في الدعوى الحالية ويقتضي إستبعاده لعدم الجدوى، لأن المحكمة تنظر في توفر أو عدم توفر جدوى الارتفاق بصورة موضوعية في ضوء الوقائع والمستندات الثابتة، بصرف لنظر عن قصد أو مرمى المدعي - مدعي وجوب الترقين - من إقامة دعواه . فإن قصد المستأنف عليه في دعواه جعل دعوى الشفعة المقامة من المستأنف دون سبب، حتى لو تحقق هذا القصد وكان فعلاً كذلك، فإن ذلك لا يمنع ولا يحول دون ممارسة المدعي المستأنف عليه حقاً في المداعاة أولاه القانون ممارسته في حال توفر شروطه، وهذه الشروط شرط عدم الجدوى - متوفرة في الدعوى الحالية» .

«إن الحكم المستأنف أحسن تقدير الوقائع والأسباب القانونية، وفي ترتيب النتيجة المناسبة في ما إنتهى إليه، فيكون واقعاً في موقعه القانوني للأسباب والعلل الواردة فيه، ولتلك المبينة أعلاه لزوماً وإستفاضة، فهو مستوجب التصديق» . (إستئناف مدنية ١٩٩٣/٣/١٨ - النشرة القضائية ١٩٩٣ : ٤٨٦ - خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين - ١ - صفحة ٥٩، رقم ٢٩) .

مرور ومياه - إتفاق - أو حكم ترقين

«إن حق الارتفاق بالمرور وبجر المياه، وكما قالت محكمة الاستئناف حتى لو صح أنه أصبح بدون جدوى، فإنِ سقوطه لا يحصل تلقائياً وبصورة حكمية وإنما لا بد من ترقينه أصولاً، إما بموجب إتفاق ذوي العلاقة، وإما بموجب حكم القاضي، عملاً بنص المادة ٩٠ من القرار ٣٣٣٩ الصريح» . (تمييز مدنية ١٩٩١/١٢/١٧ ـ النشرة القضائية ١٩٩٠ ـ ١٩٩١ : ١٧٥ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٥٩، رقم ٣٠) .

م ٩٠ ملكية - تعديل حق الإرتفاق - أسباب إقتصادية أو إجتماعية - مقاسمة - شروط - توافق الفرقاء

«إن القول بضرورة تعديل حق الارتفاق لأسباب إقتصادية أو إجتماعية لا يمكن التوقف عنده، إذ إن البحث في هذا المجال يخرج عن إطار عقد المقاسمة والافراز ولا يمت بصلة إليه» .

«بالاستناد الى ما تقدم فإن شروط أحكام المادة ٩٠ من القرار رقم ٣٣٣٩ لسقوط الارتفاق غير متوفرة في هذه الدعوى، فضلاً عن ذلك، فإن إنشاء الارتفاق قد تم بالتراضي بين الفريقين، ولا يمكن ترقينه أو إزالته إلا بمشيئة ورضى الفريقين بالذات» . (إستئناف مدنية ١٩٨٨/٣/٢٤ ـ النشرة القضائية ١٩٨٨ : ١١٥٤ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٥٩، رقم ٣١) .

م ٩٠ ملكية - إتفاق ـ حكم ـ جدوى ـ إستحالة التنفيذ ـ طلب الاسقاط - إحاطة - تحديد وتحرير - قاضي عقاري - صلاحية

«عملاً بالمادة ٩٠ من القرار ٣٣٣٩ إن حق الارتفاق يسقط بالترقين الذي يتم بمفعول الاتفاقات والأحكام، وللقاضي أن يأمر بالترقين إذا كان الارتفاق تحقق شروطه، بل على القضاء أن يقره بناء لطلب أصحاب الشأن بعد التحقق من إنعدام جدواه أو من إستحالة تنفيذه» .

«إن مسألة سقوط الارتفاق لم تثر أمام القاضي العقاري الذي كان عليه أن يكشف الحقوق العينية العقارية وأن يثبتها، دون أن يكون له الحق في أن يثير عفواً أو تلقائياً مسائل تتخطى مبدأ نشوء الحق أو تتعلق بمبدأ إنقضائه لاستحالة تنفيذه أو لانعدام جدواه، خصوصاً متى كان هذا الحق في حال ثبوته لا يسقط حكماً إلا إذا حكم باسقاطه بعد التحقق من توفر العناصر التي تسوغ الترقين وبناء لطلب أصحاب الشأن...» .

«وإن ما أقره الحكم المطعون فيه، من أن عدم جدوى حق المرور الناتج عن الانحباس متلازم مع القيد الذي أصبح بمنأى عن أي طعن مخالف لمبدأ القيد (المقتصر) على تثبيت حق المرور دون البحث بمسألة سقوطه لعدم الجدوى» . (إستئناف مدنية ١٩٨٧/١١/٢٦ ـ العدل ـ ١٩٨٨ : ١٨٩ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٦٠، رقم ٣٢) .

حق مرور ـ أنواع الارتفاق به : قانوني (إنحباس ـ إحاطة)، إتفاقي ـ مكتسب بمرور الزمن ـ ترقين لعدم الجدوى أو لاستحالة التنفيذ ـ شمول

«إن الإرتفاق بالمرور يمكن أن يكون إرتفاقاً قانونياً لمنفعة خاصة، وهو ينتج عن الأنحباس الذي يحول دون إتصال العقار بالطريق العام على نحو ما نصت عليه المادة ٧٤ وما يليها من القرار ٣٣٣٩ . ويمكن أن يكون الارتفاق تعاقدياً يحدد إستعماله ومداه بالصك الذي يحدثه على نحو ما نصت عليه المادة ٨٤ من القرار ٣٣٣٩، ويجري الارتفاق المكتسب بالتقادم في الأراضي غير الممسوحة مجرى الارتفاق التعاقدي» .

«إن كافة الارتفاقات، سواء أكانت قانونية أم إتفاقية خاضعة لمبدأ السقوط بالترقين عندما تنعدم جدواها أو يستحيل تنفيذها . فالمادة ٩٠ التي أقرت (بصورة) مستقلة بعد أن عولجت مختلف الارتفاقات في فصول سابقة متميزة، إنما وُضعت على هذا الشكل لتشمل أحكامها كافة

أنواع الارتفاقات، خصوصاً وأن إنعدام الجدوى وإستحالة التنفيذ الواردين في النص بصيغة الشمول يمكن أن يطبق بشأن مختلف الارتفاقات» . (إستئناف مدنية ١٩٨٧/١١/٢٦ ـ العدل ١٩٨٨ : ١٨٩ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٦٠، رقم ٣٣) .

معيار الجدوى وإستحالة التنفيذ ـ طبيعة الحق ـ نوع الارتفاق ـ قانوني ـ عقدي ـ طريق عام إرهاق

«مع أن معيار الجدوى وإستحالة التنفيذ هما الشرطان الأساسيان لسقوط الارتفاق بالترقين، إلا أن هذا المعيار ينظر إليه من وجه مختلف نسبة لطبيعة حق الارتفاق . فإذا كان الارتفاق قانونياً فالجدوى تكون مرتبطة بالانحباس كسبب لنشوئها وكعلة لانقضائها . فإذا زال الانحباس الذي نشأ عنه الارتفاق زالت الجدوى على وجه مبدئي . وإذا وجدت بفعل الإتصال الطارئ بالطريق العام عراقيل تجعل هذا الاتصال صعباً ومرهقاً وكثير الكلفة فالجدوى تظل قائمة وتبرر بقاء الارتفاق وتحول دون ترقينه ... أما إذا كان الارتفاق عقدياً فالجدوى تكون مرتبطة بالصك المنشئ لهذا الحق وتزول بانعدام الجدوى التي تفقد العقد قوته الالزامية بزوال السبب الحامل على إنشائه وتحرر المتعاقدين من حكمه...» .

«إن حق المرور (في الدعوى الحالية) الذي أنشئ منذ القدم لغاية معينة وثبت بالقيد المنبثق من قرار القاضي العقاري، لا يتأثر بواقع إتصال العقارين اللذين خصص لمنفعتهما بالطريق العام القائمة منذ القدم، والتي لم ينفرد أي من الطرفين باستحداثها، وهو يظل قائماً ما دام أن الغاية والجدوى من إنشائه ما زالت ماثلة وقائمة» .

(إستئناف مدنية ١٩٨٧/١١/٢٦ ـ العدل ١٩٨٨ : ١٨٩ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٦١، رقم ٣٤) .

مرور ـ م ٣٣٣٩/٩٠ ـ تقدير الجدوى متروك لقضاة الأساس ـ تمييز

«إن تقدير الجدوى متروك لقضاة الأساس، ولم يبين المميزون وجه المخالفة لأحكام المادة ٩٠ من القرار ٣٣٣٩ . كما وأن القرار، خلافاً لما يدلي به المميزون، لم يقرر إستحالة إنفاذ حق المرور، بل إعتبر أن هذا الحق، وإن أصبح دون جدوى بالنسبة لبعض العقارات، فقد بقي قائماً بالنسبة لعقار الجهة المميزة» .

(تمييز مدنية ١٩٧٥/٦/٢٤ ــ باز ١٩٧٥ : ٦٧ ــ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٦١، رقم ٣٥) .

م ٧٤ و ٩٠ ـ مرور ـ التفريق بين الاحاطة والجدوى ـ ترقين : وجوب زوال المنفعة كلياً ـ حق عيني شامل أجزاء العقار

«لا جدوى من بحث أحكام المادة ٧٤ من القرار ٣٣٣٩ لأن هذه المادة تتعلق بالعقار المحاط من كل جانب وبحق مالكه بطلب ممر في الأراضي المجاورة لقاء تعويض عادل، ولأنها غريبة عن موضوع النزاع، إذ إن ما يقتضي بحثه ليس زوال شرط الاحاطة بل عدم جدوى الارتفاق، فالاحاطة يمكن أن تزول إلا أن زوالها لا يؤدي الى ترقين الارتفاق إلا إذا زالت جدواه، أما إذا زالت الاحاطة وظل حق الارتفاق لازماً وذا جدوى فلا سبيل الى ترقينه . فالمادة ٩٠ من القرار ٣٣٣٩ تنص على أن للقاضي أن يأمر بالترقين إذا كان الارتفاق دون جدوى أو كان غير ممكن إنفاذه . فشرط زوال الارتفاق مركز على زوال المنفعة منه كلياً، أما النقص بالمنفعة فلا يؤدي الى زواله، بنوع أن أقل منفعة من حق الارتفاق تفرض بقاءه، وعلى هذا إستقر الاجتهاد» .

«إن حقوق الارتفاق من الحقوق العينية، وهي مقدسة كالملكية، والجدوى تعتمد بالنسبة لوضع كل جزء من أجزاء العقار» .

(إستئناف مدنية ١٩٧٣/١٠/٣٠ ـ العدل ١٩٧٤ : ٤٤٧ ـ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٦٢، رقم ٣٦) .

هواء

دكان ـ جنينة ـ سجل عقاري ـ بناء ملكية ـ نظر نور ـ إرتفاق ـ عدم بناء ـ لا سطحية ـ تفسير

«من المسلّم به مبدئياً أن ملكية الهواء بمعناه الحقيقي غير جائزة قانوناً . ولا يمكن إعتبار فسحة الهواء فوق الجنينة تشكل حق سطحية لعدم توفر شروط المادة ٢٨ من القرار ٣٣٣٩» .

«إذا كانت ملكية سطح المخزنين من المقسم رقم ٢٣ لا يمكن أن تكون موضوع جدل، فإن المحكمة لا ترى مع المستأنف أن الغاية من إلحاق ملكية فسحة الهواء فوق الجنينة بالمقسم ١١ هو على أساس أن مالك المقسم رقم ١١ يصبح مالكاً لسطح البناء الأرضي الذي يمكن أن ينشأ في الجنينة، (بل) أن المحكمة ترى أن الغاية من إلحاق فسحة الهواء بالمقسم رقم ١١ هي منع البناء في الجنينة بما يتجاوز إرتفاع سطح المخزنين، بحيث يبقى للبناء الذي سيقوم على سطح المخزنين حق التمتع بالنظر بفسحة الهواء القائمة بالجنينة على مساواة سطح المخزنين» .

«إن الحق المنشأ على هذه الصورة يكون بطبيعته حق إرتفاق، يترتب لمصلحة عقار، وهو في الدعوى الحاضرة المقسم رقم ٢٣، بمعنى أن المقسم رقم ٢٣ يتحمل عبء عدم التعلي فوق ما ينشأ فيه من بناء مواز للمخزنين، وذلك لمصلحة المقسم رقم ١١ الذي يبقى مستفيداً من حق التمتع بالنظر والنور والهواء التي يؤمنها له إبقاء فسحة الهواء المحاذية فوق الجنينة بدون إشغال» .

(إستئناف مدنية ١٩٥٧/١/٩ ــ المحامي ١٩٥٨ : ٤٧٥ ــ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٨٤، رقم ٨٩) .

م ٩٠/٣٣٣٩ ـ ترقين الارتفاق لعدم الجدوى ـ ملكية الهواء ـ سطح مخزنين إرتفاق عدم بناء ـ إستملاك ــ زوال المخزنين بسطحيها

«من الثابت أن سطح المخزنين الذي كان يملكه المستأنف ع.ع. قد زال بزوال هذين المخزنين بنتيجة الاستملاك، وبمقتضى المادة ٩٠ من القرار ٣٣٣٩ يرقن حق الارتفاق إذا كان بدون جدوى أو كان غير ممكن إنفاذه» .

«إن أملاك السيد ع.ع. أصبحت منفصلة عن الجنينة التي أصبحت تشكل وحدها المقسم رقم ٢٣ ـ بالطريقِ العام، وقد زالت المخازن التي كان حق الارتفاق بفسحة الهواء مترتبا لسطحها، وأصبح هذا الحق بدون جدوى ولا يمكن إنفاذه، وترى المحكمة بالتالي ترقينه». (إستئناف مدنية ١٩٥٧/١/٩ ــ المحامي ١٩٥٨ : ٤٧٥ ــ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٨٥، رقم ٩٠) .

حق إرتفاق ـ عديم المنفعة ـ ترقينه ـ نقص بالمنفعة ـ عدم ترقين حق الارتفاق

«إن حق الارتفاق هو تكليف مفروض على عقار معين لمنفعة عقار آخر . فهو من الحقوق العينية التي تلازم العقارين المرتفق والمرتفق . وهذه الحقوق مقدسة كحق الملكية ويفترض الحفاظ عليها . لكن عندما يصبح حق الارتفاق عديم المنفعة كلياً للعقار المرتفق فمن حق صاحب العقار المرتفق أن يدلي بأن هذا الارتفاق يرهقِ عقاره بدون طائل . وفي هذه الحالة فقط يأمر القاضي بالترقين عملاً بالمادة ٩٠ من القرار ٣٣٣٩ ويعود له حق تقدير وجود أو عدم وجود الجدوى» .

«إن شرط زوال الارتفاق مركز على زوال المنفعة منه كلياً، أما النقص بالمنفعة فلا يؤدي الى زواله بنوع أن أقل منفعة من حق الارتفاق تفترض بقاءه» .

يراجع : تمييز مختلطة رقم رقم ٥٩ تاريخ ١٩٤٠/٧/١٢؛ وتمييز تاريخ ٦ كانون الثاني ١٩٧٠ نشرة قضائية ١٩٧٠ صفحة ١١٥٦ ؛ وأيضاً قرار هذه المحكمة تاريخ ١٩٧١/١٢/٣٠ رقم ٤٠٩ .
(محكمة إستئناف جبل لبنان المدنية الأولى رقم ٢٣٢ تاريخ ١٩٧٣/١٠/٣٠ ـ الرئيس حداد والمستشاران روفايل وحجار ـ حاتم جزء ١٥٠ صفحة ٣١ رقم ٢) .

مرور ـ م ٩٠ ملكية ـ الترقين بزوال المنفعة كلياً لا جزئياً ولو زالت الاحاطة

«إن الجدوى المشار إليها في المادة ٩٠ من القرار ٣٣٣٩، يقصد بها الفائدة المتوخاة من حق الارتفاق، والمنفعة التي يؤديها للعقار المرتفق (بكسر الفاء) باعتبار أن هذا الحق يبقى قائماً ولا يزول بمجرد زوال الاحاطة، أو بحدوث نقص في المنفعة منه، بل بزوال المنفعة كلياً» .

«إن شق طريق أوتوستراد بيروت طرابلس بملاصقة عقار الجهة المستأنفة لم يزل كل فائدة ومنفعة من حق المرور المطلوب ترقينه، إذ إن المرور البديل هو أكثر صعوبة وإنشاءه باهظ التكاليف، وفي هذه الحالة لا تطبق أحكام المادة ٩٠ من القرار ٣٣٣٩ لعدم توفر شروطها» .

(إستئناف مدنية ١٩٧١/١٢/٣٠ ـ العدل ١٩٧٣ : ٣١٢ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٦٢، رقم ٣٧) .

م ٩٠/٣٣٣٩ ـ مرور ـ إحاطة ـ زوالها باحداث طريق عام ـ إنحدار ومسافة أطول ـ إستمرار جدوى الارتفاق ـ لا ترقين

«يتبين من قيود السجل العقاري، المبرز إفادة عنها، أن للقسم (١) خاص المميزين من العقار رقم ٢٥٤٧ المصيطبة حق المرور على القسم (٢) خاص المميز عليه من ذات العقار، وذلك خلف الليوان، بعرض ذراعين لغاية إتصاله بالطريق الخاص رقم ٢٥٥٣ ؛ كما أنه ثابت بالكشف الحسي، الذي أجراه القاضي المنفرد البدائي، أن المميزين يستعملون حق المرور المقرر لقسمهم على القسم٢، للوصول الى الطريق الخاص المؤدية الى منزل إبنة أحدهم (د) وشقيقة الآخرين، وإن إستعمال الطريق العام لذات الغرض هو أشق لهم، إذ إن هذه الطريق منخفضة عن مستوى العقار بمقدار إحدى عشرة درجة يجب المرور بها للوصول إليه، كما أنها تجعل المسافة أطول بنحو من عشرين الى خمسة وعشرين متراً» .

«إن إحداث الطريق العام بجانب العقار لم يُزل إذاً كل جدوى ومنفعة من وجود حق المرور السالف الذكر، وفي مثل هذه الحالة لا يجوز الحكم بترقين حق المرور المذكور عملاً بالمادة ٩٠ من القرار ٣٣٣٩» . (تمييز مدنية ١٩٧٠/١٢/١٨ ــ العدل ١٩٧١ : ٣١٣ ــ خلاصة الاجتهاد والمقالات للرئيس حسين زين ـ ١ ـ صفحة ٦٢، رقم ٣٨) .

ترقين حق المرور ـ دون جدوى

«تنص المادة ٩٠ من القرار ٣٣٣٩ على أن الارتفاق يسقط بالترقين بمفعول الاتفاقات أو الأحكام، ويحق للقاضي أن يأمر بالترقين إذا كان الارتفاق دون جدوى أو كان غير ممكن إنفاذه» .

«ولكن النقص بالجدوى لا يؤدي الى القول بانتفائها وبقاؤها من شأنه أن يبقي على حق الارتفاق بالمرور الذي يؤمنها» .

Tabbah Pté privée et red. Foncier T2 P 481 .

(محكمة إستئناف البقاع المدنية، قرار رقم ٢٢٠ تاريخ ١٠ كانون الأول ١٩٦٥ ــ دعوى كتوني ــ عيد ــ الرئيس فران، والمستشاران ريدان وأبو نادر - حاتم جزء ٦٩ صفحة ٣٦ رقم ١) .

٢. ارتفاق - حق مرور - المادة ٩٠ ملكية لم تحدد نوعاً معيناً من الارتفاقات وبالتالي يحق للقاضي بموجب تلك المادة أن يأمر بالترقين اذا كان الارتفاق بحق المرور من دون جدوى أو كان غير ممكن انفاذه .

ارتفاق - حق مرور - ان مسألة الفائدة أو الجدوى من حق المرور هي مسألة واقعية متروكة لتقدير قضاة الأساس

في الأساس :

١. حيث أن القرار الاستئنافي لم يخالف أحكام المواد ٥٧ و ٧٤ و٩٠ من قانون الملكية العقارية ولم يخطئ في تطبيقها وتفسيرها وخاصة وأن المادة ٩٠ وردت تحت عنوان عام هو سقوط الارتفاق، دون تحديد نوع معين من الارتفاقات، ويحق للقاضي بموجب تلك المادة أن يأمر بالترقين إذا كان الارتفاق دون جدوى أو كان غير ممكن انفاذه، أي لا منفعة اطلاقاً وكلياً منه،

وحيث أن القرار المطعون فيه أورد ان «الفائدة من الابقاء على حق المرور موضوع النزاع منتفية»، ومسألة الفائدة أو الجدوى منه مسألة واقعية متروكة لتقدير قضاة الأساس، وعليه يكون السبب التمييزي الأول مستوجباً للرد قانوناً .

٢. حيث أن القرار المميز لم يأت فاقداً لأساسه القانوني لأنه أورد الأسباب الواقعية الكافية والواضحة لاسناد الحل القانوني المقرر فيه عندما أورد حرفياً : «حيث في ضوء ما تقدم بيانه مما أوضحه الخبير ... ان لناحية عدم جدوى حق المرور، ام لناحية الأضرار البالغة التي سيلحقها ابقاؤه وتنفيذه بعقار المستأنف عليه، ترى المحكمة

بما لها من سلطة تقدير أن لا منفعة اطلاقاً وكلياً من الابقاء على حق المرور المحكي عنه لربط عقاري المستأنفين بالطريق العام، طالما أن هذين العقارين يرتبطان مباشرة بالطريق العام المذكور باعتبار أن لهما واجهة متصلة فوراً بهذا الطريق العام، مع الاشارة الى أن مشروع الافراز الذي اعتمد اساساً من أجل تقرير حق المرور لم ينفذ من قبل واضعيه لغاية تاريخه»،

وحيث يتبين من الأسباب الواقعية التي استند اليها القرار المطعون فيه استناده الى تقرير الخبير لنفي المنفعة اطلاقاً وكلياً من الابقاء على حق المرور واتت الاشارة الى مشروع الافراز بشكل زائد اضافي وليس بشكل اساسي وكسبب واقعي وحيد،

وحيث إنه يقتضي رد السبب التمييزي الثاني أيضاً لعدم قانونيته.

لهذه الأسباب، ووفقاً لتقرير حضرة الرئيس المقرر، فإن المحكمة تقرر بالاجماع قبول المراجعة التمييزية شكلاً وردها أساساً وإبرام القرار المطعون فيه ...

(قرار رقم ٢٠٠٠/١٦ تاريخ ٢٠٠٠/٢/١٥ - تمييز مدني، غرفة ثانية، الرئيس طارق زيادة، والمستشاران سامي عبد الله، وجورج بديع كرم - كساندر ٢ - ٢٠٠٠ ق ١٥٦ - ١٥٧).

دون جدوى - فتح نوافذ

١. ان ما تقصده المادة ٩٠ من القرار ٣٣٣٩ بحق الارتفاق الذي يصبح دون جدوى وغير ممكن انفاذه، انما هو فقدان الفائدة واستحالة التنفيذ الناتجين عن ظروف حادثة ليس باستطاعة صاحب حق الارتفاق ازالتها.

فعدم فتح النوافذ التي يحق لصاحب الارتفاق فتحها ليس بدليل كاف على نية صريحة بالتنازل عن الحق واسقاطه .

(محكمة التمييز المدنية الثالثة قرار رقم ٩ تاريخ ٨ شباط ١٩٦٥ دعوى جابر / شبل الخوري - الرئيس جريج المستشاران عمون ولطفي - حاتم جزء ٦٠، صفحة ٤١ رقم١) .

ملكية الهواء - ازالة البناء - إستملاك - ترقين

٢. ان ملكية الهواء غير جائزة قانوناً، وكل محضر تملك يتعلق بطبقة هوائية لا يفيد التملك لأن التملك يفترض وجود عقار ثابت والملكية عندئذ تشمل ما فوق الارض وما تحته، ويكون قول محكمة الاستئناف ان قيد الصحيفة يفيد حق ارتفاق، مستنداً الى القانون والى ماهية الحق المدعى به .

إذا أوضحت محكمة الاستئناف ان الحق المدعى به هو عبارة عن فسحة هواء وهو يشكل حقاً ارتفاقياً لمصلحة البناء الذي كان يحتمل انشاؤه فوق سطح المخزنين ولمصلحة البناء الذي كان يمكن أن ينشأ طابقاً ثانياً فوق المخزنين فاعتبرت انه بزوال المخزنين بنتيجة الاستملاك أصبح هذا الحق بدون جدوى وقضت بترقينه عملاً بأحكام المادة ٩٠ من القرار رقم ٣٣٣٩ لأنه لم يعد بالامكان تنفيذه فيكون قرارها متفقاً مع أحكام القانون .

(محكمة التمييز المدنية الثانية رقم القرار ٢٠ تاريخ ٦ آذار ١٩٥٨ دعوى الهندي / الرسالة الكرملية الايطالية - الرئيس سيوفي المستشاران بستاني وحيدر - حاتم جزء ٣٤، صفحة ٣٠ - ٣١، رقم٢).

حق مرور

١. تحديد وتحرير - اعتراض - ان الاعتراض أمام المحكمة العادية يبقى مفتوحاً بعد اختتام عمليات التحديد والتحرير وان هذا الحق يجب استعماله تحت طائلة السقوط خلال السنتين اللتين تليان التاريخ الذي يصبح فيه نافذاً قرار تصديق المحاضر أو قرارات القاضي العقاري المنفرد .

ارتفاق - حق مرور - ترتيب ارتفاق من سطح عقار جرى اثناء عمليات التحديد والتحرير - ان سطحي العقارين يكونان الارضين المرتفقة والمرتفقة - تطبق على هذا الارتفاق المواد ٨٥ حتى ٩٠ من القرار ٣٣٣٩ .

ارتفاق - حق مرور - لا يكون القرار المطعون فيه قد خالف المادة ٩٠ من القرار ٣٣٣٩ لأنه وجد منفعة وجدوى في حق الارتفاق المدون .

ارتفاق - حق مرور - ان احداث الارتفاق يمنح ضمناً ما هو لازم لاستعماله .

في الاساس :

١. مخالفة القرار الاستئنافي للقانون والخطأ في تفسيره وتطبيقه ولا سيما المواد ٣١ من القرار ١٨٦ والمواد ٧٤ و ٧٥ و ٨٤ من القرار ٣٣٣٩ :

حيث أن القرار المطعون فيه لم يخالف أحكام المادة ٣١ من القرار ١٨٦ ولم يخطئ في تفسيرها وتطبيقها عندما أشار الى أن الاعتراض أمام المحاكم العادية يبقى مفتوحاً بعد اختتام عمليات التحرير والتحديد وان هذا الحق يجب استعماله تحت طائلة السقوط خلال السنتين اللتين تليان التاريخ الذي يصبح به نافذاً قرار تصديق محاضر التحديد أو قرارات القاضي العقاري المنفرد، وفي حالة الاستئناف، قرار محكمة الاستئناف الصادر وفقاً لأحكام القرار الحالي، وانه بالتالي ما زال قيد حق الارتفاق بالمرور بالشكل المسجل فيه ما زال قائماً وفقاً لقيود أمانة السجل العقاري، طالما لم يطعن فيه أصولاً وفقاً للمادة ٣١ المذكورة،

وحيث أن القرار المطعون فيه لم يخالف المواد ٧٤ و ٧٥ و٨٤ من القرار ٣٣٣٩ ولم يخطئ في تفسيرها وتطبيقها لأن ترتيب ارتفاق

من سطح عقار على سطح عقار جرى اثناء اعمال التحديد والتحرير وللمنفعة الخاصة وفي ضوء وضعية الابنية القائمة على العقارين المحررين المحددين ٨٣٤ و ٨٣٥ دون صك وعليه أن سطحي العقارين المذكورين يكونان الارضين المرتفقة والمرتفقة وتطبق على هذا الارتفاق عملاً بالفقرة الثانية من المادة ٨٤ القواعد المنصوص عليها في المواد ٨٥ وحتى ٩٠ من القرار ٣٣٣٩ وعليه يكون القرار الاستئنافي قد أحسن تطبيق وتفسير المادة ٨٤ ولم يخالف أحكامها،

وحيث أن السبب التمييزي الأول يكون مستوجباً للرد لوقوعه في غير محله القانوني .

٢. مخالفة القرار الاستئنافي للقانون ولا سيما المادة ٥٣٧ محاكمات مدنية في بنديها ٩ و ١٠ والفقرة الثالثة منها وفقدان الأساس القانوني : حيث ان القرار المطعون فيه لم يخالف البندين ٩ و ١٠ من المادة ٥٣٧ اذ اورد خلاصة ما قدمه الخصوم من طلبات وأسباب لها ومن أسباب دفاع ودفوع وخلاصة ما استند اليه الخصوم من الادلة والحجج القانونية، وهذا ما يظهر جلياً من متن وحيثيات القرار المذكور، كما ولم يخالف القرار المذكور الفقرة الثالثة من المادة ٥٣٧ أصول محاكمات مدنية اذ تضمن حلاً لجميع المسائل المطروحة من الخصوم وبيّن الأسباب الملائمة لها،

وحيث أن القرار المميز ليس فاقداً للأساس القانوني لأن اسبابه الواقعية جاءت كافية وواضحة لاسناد الحل القانوني المقرر فيه ولتمكين هذه المحكمة العليا من اجراء رقابتها .

٣. مخالفة القرار الاستئنافي للقانون والخطأ في تطبيقه وتفسيره ولا سيما المادة ٩٠ من القرار ٣٣٣٩ : حيث أن القرار المطعون فيه لم يخالف المادة ٩٠ من القرار ٣٣٣٩ ولم يخطئ في تطبيقها وتفسيرها، لأنه وجد جدوى ومنفعة في حق الارتفاق المدون، وهذا الأمر أي أمر الجدوى متروك تقديره لمحاكم الأساس تستقل به في

ضوء الأوراق ومنها تقرير الخبير، ولم يدل المميز بمخالفة قواعد الاثبات أو تشويه مضمون المستندات بذكر وقائع خلافاً لما وردت عليه فيها .

٤. مخالفة القرار المميز للمادتين ٨٥ و ٨٩ من القرار ٣٣٣٩ والخطأ في تطبيقها وتفسيرها : حيث أن المميز لم يبين كيف خالف القرار المطعون فيه المادتين ٨٥ و ٨٩ من القرار ٣٣٣٩ وأخطأ في تطبيقهما وتفسيرهما، طالما أن احداث الارتفاق يمنح ضمناً ما هو لازم لاستعماله، دون ارهاق وهذا تماماً ما استند اليه القرار الاستئنافي لتأمين استعمال الارتفاق بالمرور في ضوء وضعية الابنية القائمة،

وحيث ان الأسباب التمييزية تكون مستوجبة للرد بكاملها وتكون المراجعة التمييزية مستوجبة قانوناً للرد أساساً ...

(قرار رقم ٩٨/٨٠، تاريخ ١٩٩٨/١١/٢٦، تمييز مدني، غرفة خامسة، الرئيس طارق زيادة، المستشارن عبد الغني حجار وسامي عبد الله - كساندر - ١١ - ١٩٩٨ - ق ١٠٥٩ - ١٠٦٠) .

حق المرور

١. حق المرور - العقار الذي له حق المرور يتمتع بمنافذ عدة على طرقات عامة وليس محبوساً - ترقين الارتفاق .

حق المرور - وان كان زوال الاحاطة لا يعني زوال الجدوى أو الفائدة من حق المرور، فإنه يبقى على المنتفع بهذا الحق أن يشير بجدية الى الغاية أو المنفعة التي يتوخاها من بقاء هذا الحق .

حق المرور - ان المادة ٩٠ من القرار ٣٣٣٩ لم تميز بين مصدر الارتفاق، سواء كان تعاقدياً أو قضائياً، لجهة امكانية اسقاط الارتفاق بالترقين .

في الأساس :

عن السبب التمييزي الأول : تشويه مضمون المستندات وفقدان الأساس القانوني :

حيث يعيب المميز على القرار المطعون فيه تشويهه لمضمون المستندات وفقدانه للأساس القانوني بحيث جاءت أسبابه غير كافية لاسناد الحل القانوني المقرر فيه، لانه من الثابت ان حق المرور موضوع النزاع هو قائم ومنتج لمفاعيله القانونية تجاه الجميع بمن فيهم المميز بوجهه بالذات، والمميز يستعمله فعلياً وواقعياً منذ عدة سنوات كما هو ثابت من تقرير الخبير ... المبرزة صورته مع الاستدعاء . وكل عمل من شأنه أن ينقص من استعمال حق المرور أو يحول دون استعماله يشكل مخالفة صارخة لأحكام المادتين ١٣ و ١٧ من القرار ١٨٨ ويشكل تعدياً واضحاً على حقوق المميز المشروعة، ثم ان حق المرور هذا انما هو ناتج عن اتفاق تعاقدي، وجدواه والمنفعة منه تبقى قائمة ومرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالصك المنشئ لهذا الحق تاريخ ١٩٢٨/٥/٩ والذي جرى تدوينه على الصحيفة العينية لكل من العقارين رقم ١٨ و ٢٢ ... ولجهة الطريق الثالثة والمقصود هنا الطريق الملحوظة بمرسوم الاستملاك رقم ... تاريخ ١٩٦٤/٥/١٢، فانه يبرز افادة صادرة عن بلدية ... تثبت أن التخطيط الملحوظ بمرسوم الاستملاك لم ينفذ لغاية تاريخه،

وحيث أن القرار المميز لم يأتِ فاقداً لأساسه القانوني لأنه أورد الأسباب الواقعية الكافية والواضحة لأسناد الحل القانوني المقرر فيه عندما أورد حرفياً : « حيث من نحو أول لم ينازع المستأنف في كون عقاره ١٨ ... يتمتع بمنافذ عدة على طرقات عامة وليس محبوساً وقد حدد الحكم المستأنف باسهاب هذه المنافذ استناداً الى تقرير الخبير ... ليخلص الى أن الوصول الى العقار ١٨ ... لا يستدعي اطلاقاً المرور بالعقار ٢٢ ... علماً بأن الخبير ... لم يشر في تقريره المرفق مع الاستئناف الى خلاف ذلك،

وحيث أنه اذا كان التسليم مع المستأنف بأن زوال الاحاطة لا يعني زوال الجدوى أو الفائدة من حق المرور، يبقى أن المستأنف لم يشر بجدية الى الغاية أو المنفعة التي يتوخاها من بقاء هذا الارتفاق بالمرور لمصلحة عقاره، بل بقيت اقواله في اطار النظرية، علماً أن المادة ٩٠ من القرار ٣٣٣٩ لم تميز في حكمها بين مصدر الارتفاق لجهة ما اذا كان تعاقدياً أو قانونياً»،

وحيث أن المميز لم يبين كيف شوه القرار المطعون فيه مضمون المستندات، ومكامن التشويه المفضي للنقض، ثم ان مسألة الفائدة أو الجدوى من حق المرور مسألة واقعية متروكة لتقدير محكمة الاساس، كما أن المادة ٩٠ من القرار ٣٣٣٩ التي استند اليها القرار المطعون فيه، والتي لم تميز بين مصدر الارتفاق سواء كان تعاقدياً أو قانونياً، لجهة امكانية اسقاط الارتفاق بالترقين من قبل القاضي، تجعل الادلاء بمخالفة القانون، أي مخالفة المادتين ١٣ و ١٧ من القرار ١٨٨ غير حريٍ بالقبول قانوناً وعليه يكون السبب التمييزي الأول مستوجباً للرد قانوناً .

وعن السبب التمييزي الثاني : مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وتفسيره : حيث يعيب المميز على القرار المطعون فيه أنه أزال حقه بالإنتفاع من حق المرور الأمر الذي ألحق الضرر به اكيداً ومتمادياً، اذ هو حق تعاقدي منبثق عن صك الشراء ومسجل على الصحيفتين العينيتين للعقارين ١٨ و ٢٢ ... والمميز يستعمله فعلياً وواقعياً منذ سنوات عديدة،

وحيث أن المميز لم يبين كيف خالف القرار المطعون فيه القانون أو كيف اخطأ في تفسيره وتطبيقه، كما أنه لم يبين النص القانوني المدلى بمخالفته وبالخطأ في تطبيقه وتفسيره، مع الاشارة هنا الى ان القرار المميز اورد صراحة «ان عدم تبيان المستأنف للغاية التي يتوخاها من بقاء الارتفاق بالمرور أو تبيانه للضرر اللاحق به من جراء الحكم بترقينه، يجعل من الارتفاق بالمرور دون جدوى على

ضوء الواقع القائم ويحق بالتالي للقاضي ان يأمر بترقين هذا الارتفاق لا سيما وأن في بقائه ضرراً ثابتاً على العقار المرتفق به»، ومسألة الضرر الواقع على طرف والمنفعة اللاحقة بطرف آخر، مسألتان واقعيتان متروكتان لتقدير محاكم الأساس بلا معقب عليها من هذه المحكمة العليا، وعليه يكون السبب التمييزي الثاني مستوجباً للرد قانوناً،

وحيث أنه يقتضي بالتالي رد المراجعة أساساً .

لهذه الأسباب، ووفقاً لتقرير حضرة المستشار المقرر، فإن المحكمة تقرر بالاجماع، قبول المراجعة شكلاً وردها أساساً وابرام القرار المميز ...

(قرار رقم ٢٠/٢٠٠٠، تاريخ ٢/٣/٢٠٠٠، تمييز مدني، غرفة ثانية، الرئيس طارق زيادة، المستشاران سامي عبد الله وجورج بديع كرم - كساندر ٣ - ٢٠٠٠ ق ٢٩١) .

إنعدام جدوى حق الارتفاق – ترقين - حق مرور - زوال إحاطة العقار - زوال المنفعة

«إن حكم الارتفاق التعاقدي، كسواه من حقوق الارتفاق الطبيعية والقانونية يزول بحكم القاضي عند إنعدام الجدوى» .

«ومن الرجوع لتعليلات القرار المطعون فيه يتضح أنه بعد أن إستثبت أن حق الارتفاق قد أنشئ أصلاً عملاً بالمادة ٧٦ من القرار ٣٣٣٩ حين إفراز العقار الى قسمين إعتبر أن حق الارتفاق المقرر والمحدد بسبب إحاطة العقار المرتفق، عند زوال الاحاطة من جراء إتصاله بطريق عام، ولو ظل هذا الاتصال صعباً، فإنه يؤدي لزوال مثل هذا الحق» .

«إذا كان نشب الخلاف بين الفقهاء في فرنسا أول الأمر، حول ما إذا كان حق الارتفاق الذي قرر لقاء تعويض بسبب إحاطة عقار من كل جانب، وتحوله الى حق ثابت ونهائي، يزول عند زوال الاحاطة،

بسبب إتصال العقار الذي كرس له هذا الحق، بطريق عام، ولو كان الاتصال مزعجاً، فإنهم إتفقوا جميعهم، تبعاً لرأي محكمة التمييز، على أن حق المرور المنشأ نتيجة إتفاقٍ ضمني من جراء تقسيم الأرض أو البيع أو سواه، يظل قائماً ومستمراً ولو زالت الاحاطة التي وجد أصلاً لملافاتها، وأنه بالتالي لا يزول إلا بالأسباب العامة لزوال حقوق الارتفاق، أي بزوال المنفعة منها، كما هو الحال في القانون اللبناني . حتى أن الرأي الذي كان يقول بزوال حق المرور عند زوال الاحاطة من جراء إتصال العقار الذي كرس له حق المرور لقاء تعويض، بطريق عام ولو مزعجة، قد عدل عنه معظم الفقهاء نتيجة شجبٍ الاجتهاد المستمر له، بأن إعتبروا أن مثل هذا الحق، يعد تكريسه نهائياً، يظل قائماً ولا يزول بمجرد زوال الاحاطة بل يزول بزوال المنفعة منه كلياً، أما النقص بالمنفعة فلا يؤدي لزواله» .

«إن محكمة الاستئناف باعتبارها زوال إحاطة العقار سبباً لزوال حق المرور المكرس له، تكون أخطأت في تفسير أحكام المواد ٧٤ و ٧٦ و ٩٠ من القرار ٣٣٣٩ ويتعين نقض القرار من أجل ذلك» . (محكمة التمييز المدنية قرار رقم ١ تاريخ ١٩٧٠/١/٦ - الرئيس بيضا والمستشاران فياض وعيد - حاتم جزء ٩٨، صفحة ٢٩، رقم ١) .

طوابق وشقق
قسمة بناء وفقاً لاتفاق رضائي بين المالكين - إخضاع البناء لقانون ملكية الطوابق والشقق - وجوب إيجاد قسم مشترك يسجل بالرقم «١» - إنتظام عام

«بما أن محكمة الاستئناف بقرارها المطعون فيه بعد أن إعتبرت أن الاستئناف ينحصر بالشق المتعلق بخلق الممر المشترك قضت بفسخ الحكم البدائي المستأنف لهذه الجهة فقط والحكم مجدداً بعدم إيجاد الممر المذكور معللة ما قضت به بأن المدعية المستأنفة إقتصرت في دعواها على طلب الحكم بقسمة العقار وفقاً لصك ١٣ أيلول سنة ١٩٥٧ الخالي من أي ذكر لوجود ممر مشترك ويكون الحكم المستأنف بايجاده ممراً مشتركاً خلافاً لمنطوق الصك المذكور ولطلب المستأنف قد قضى بما لم

يطلب بدل أن يتقيد بطلباتِ المدعية فإما أن يقبلها وإما أن يردها دون أن يضيف إليها طلباً جديداً غير وارد في الادعاء» .

«وبما أنه من المسلّم به أن الاستئناف لا ينقل الدعوى الى محكمة الاستئناف إلا بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف أي في حدود طلبات المستأنف وبالتالي فالأثر الناقل للاستئناف ينحصر في النقاط والمسائل التي تناولها الاستئناف ما لم يكن ثمة إرتباط وثيق بين هذه المسائل والنقاط وبين مسائل ونقاط أخرى خارجة عنها متأت من عدم تجزئة أو عن تبعية حتمية بين هذه وتلك إذ يشمل الأثر الناقل عندئذ جميع هذه الجهات بحيث تنشر برمتها أمام محكمة الاستئناف بما في ذلك منها الجهات التي لم يكن الاستئناف قد تناولها صراحة» .

«بما أن قضاء الحكم البدائي في شقة الثاني بخلق ممر مشترك للقسمين العائدين لكل من المميزة والمميز عليها أعطي الرقم «١» باعتباره معداً لاستعمال المالكين المشترك إنما كان تطبيقاً لازماً لقانون ١٩٦٢/١٢/٢٤ الذي تقررت قسمة العقار وفقاً لأحكامه، وبالتالي نتيجة حتمية ومنطقية لما كان قد تقرر في الشق الأول من الحكم المذكور، وبالتالي فهناك رابطة تبعية لا تقبل التجزئة بين هذا الشق الذي رفع عنه الاستئناف وبين الشق الأول القاضي بالفرز وفقاً لقانون ١٩٦٢/١٢/٢٤ تجعل الاستئناف يمتد لزاماً بأثره الناقل ليشمل شقي الحكم المستأنف» .

«وبما أنه يستفاد مما تقدم أنه بمقتضى الأثر الناقل للاستئناف وبسبب عدم التجزئة بين شقي الحكم المستأنف المذكورين فقد وليت محكمة الاستئناف صلاحية النظر بموضوع النزاع بكامله إنما مع إلتزامها بالمبدأ الذي أقره الحكم البدائي ورضخ له الفريقان والقاضي باخضاع العقار موضوع الدعوى لنظام ملكية الأبنية المؤلفة من طوابق أو شقق المنصوص عليه في قانون ١٩٦٢/١٢/٢٤ وقسمته وفقاً لأحكام هذا القانون» .

«وبما أن قانون ١٩٦٢/١٢/٢٤ يوجب، عند إخضاع البناء أو الأبنية القائمة في عقار ما لأحكامه أي أحكام نظام الطوابق والشقق، إيجاد قسم مشترك يقيد على صحيفة العقار بالرقم «١» ويكون معداً للاستعمال المشترك من قبل جميع المالكين ويشمل أرض العقار وأجزاء البناء المعدة بطبيعتها للاستعمال المشترك ومنها بصورة خاصة الممرات والسلالم والمماشي والدهاليز بحيث لا يسوغ حتى بالرضى المتبادل تعطيل أحكامه بحسب ما سار عليه إجتهاد هذه المحكمة (يراجع تمييز تاريخ ١٩٧٢/٦/١٦ النشرة القضائية ١٩٧٣ ص ٣٦٨) لتعلقه بالنظام العام، الأمر الذي عاد وأكده قانون الملكية المشتركة (مرسوم إشتراعي رقم ٨٨ تاريخ ١٩٨٣/٩/١٦) الذي ان الغى القانون السابق فقد قضى في المواد ١ و٤ و٧ على وجوب تسجيل هذه الأجزاء المشتركة في السجل العقاري حتماً قسماً مشتركاً» .

«وبما أن محكمة الاستئناف فيما قضت به - في الوقت الذي كان النزاع بكامله مطروحاً أمامها بفعل الأثر الناقل للاستئناف - بعدم لحظ قسم مشترك رغم إخضاعها البناء القائم في العقار لنظام الشقق والطوابق تكون قد خالفت أحكام المادة الأولى من قانون ١٩٦٢/١٢/٢٤ ويتعين نقض قرارها لهذا السبب» . (تمييز مدنية، الغرفة الرابعة، قرار رقم ٤ تاريخ ١٩٨٧/٦/١٨ ـ الرئيس فياض والمستشاران شحاده وسابا - حاتم جزء ١٩٥ صفحة ٢٩٤ ـ ٢٩٥) .

القسم المشترك - يتبع حكماً ملكية الحقوق المختلفة الخاصة ـ رخصة الاسكان - موقف سيارة - فسحات بين الأعمدة - عدم جواز تسكيرها - تنازل المشتري في عقد البيع عنها ـ باطل لمخالفته النظام العام - عدم إبطال عقد البيع - عدم تعديل ثمن المبيع

«١. بالنسبة الأولى المتعلقة بمدى قانونية إحتفاظ المستأنفين بملكية الفسحات المشمولة بالبند (٧) من عقد البيع المؤرخ في ١٩٧٢/٧/٥» .

«حيث إنه يتبين أن المنازعة الحاضرة تدور حول ملكية الفسحات المشمولة بالبند (٧) السابع من عقد البيع المشار إليه وقد باشر

المستأنفون بتسكيرها ومحاولة فرزها حقوقاً مختلفة كما يستفاد من مشروع عقد الافراز الموقع منهم بتاريخ ١٩٧٨/٤/٢٧» .

«وحيث إن رخصة الاسكان المؤرخة في ١٩٧٣/٥/٢١ المستندة بدورها الى رخصة البناء المؤرخة في ١٩٧٢/٥/٣ المعطاة للمستأنفين أوجبت صراحة على هؤلاء : «عدم تسكير الأعمدة أو تغيير وجهة إستعمالها أو إضافة أي بناء بعد إعطاء رخصة الاسكان» .

«وحيث إنه يستفاد من مضمون تلك الرخصة أن الفسحات المنازع على ملكيتها هي غير قابلة للبناء فيها معتبرة في كل حال بأنه «في حال إفراز البناء المشاد على العقار رقم ٧١١ حارة حريك الى حقوق مختلفة يقتضي إبقاء كامل الطابق الأرضي والفسحات الخارجية كقسم مشترك لخدمة كامل البناء» .

«وحيث إن البناء موضوع هذه الدعوى هو معد ـ كما سبق بيانه أعلاه ـ لأن يفرز الى حقوق مختلفة فيكون بالتالي خاضعاً لأحكام قانون ١٩٦٢/١٢/٢٤ المتعلق بتنظيم ملكية الأبنية المؤلفة من عدة طوابق أو شقق» .

«وحيث إن القانون المشار إليه بالنظر لتاريخ وضعه وموضوعه وغايته جاء يراعي التطور الاجتماعي الذي أصبح يفرض وجود قواعد موضوعية قانونية ثابتة تنظم هذه الفئة الحديثة من الأبنية فوضع لها قواعد أساسية لافرازها كما حدد حقوق وموجبات مالكي الحقوق المختلفة فيها كذلك الأطر العامة الواجب إعتمادها لادارة الأبنية المفرزة على هذا النحو» .

«وحيث إن القانون المذكور في معرض تنظيمه العام المشار إليه نص على قواعد لافراز الأبنية المؤلفة من عدة طوابق أو شقق فجاء في مادته الأولى يحدد مقومات أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك، كذلك مقومات أجزاء البناء المعدة حقاً مختلفاً فاعتبر :

«أرض العقار وأجزاء البنـاء المعدة للاستعمال المشترك قسماً مشتركاً لجميع أصحاب الشقق والطوابـق وأعطـى هذا القسم المشترك رقماً خاصاً هو دوما الرقم واحد الذي يقيد على صحيفة العقار العينية».

«وحيث إن قواعد الافراز المشار إليها في المادة المذكورة هي بالنظر لموضوعها وصيغتها وغايتها التنظيمية ذات طابع إلزامي متعلقة بالانتظام العام ولا يجوز من ثم مخالفة مضمونها بالاتفاقات الرضائية التي تعقد بين أصحاب العلاقة»

«وحيث إن الفسحات المنـازع علـى ملكيتها موضوع البند (٧) السابع من عقد البيع هي ناشئة على أساس البناء وهيكله والحواجز التـي تفصل بين حقوقه المختلفة (فقرة ٢ من المـادة الأولـى مـن قـانون ١٩٦٢/١٢/٢٤) فضلاً عن وقوعها على أرض العقار الذي منـع البنـاء فيه عملاً بمضمون رخصة الاسكان المشار اليهـا أعلاه تكون والحالـة هذه بطبيعتها من أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك» .

«وحيث إن تلك الفسحات تبعاً لطبيعتها القانونية هذه لا تقبل التصرف بها أو ببعضها بالاستقلال عن الطوابق والشقق وان حق كل مالك فيها يتبع حكماً ملكيته للشقة أو الطابق ولا ينفصل عنها في جميع الحالات (مادة ٢ من قانون ١٩٦٢١)» .

«وحيث يكون ما إنطوى عليه البند السابع من عقده ١٩٧٢/٧/١ جـاء ـ تبعـاً لمـا جـاء بيانـه أعـلاه ـ مخالفاً لقواعد الالزاميـة المتعلقـة بالانتظام العام التـي نصت عليهـا الفقرتـان الأولـى والثانيـة مـن المـادة الأولى، كذلك الفقرة الأولى من المادة الثانية من قانون ١٩٦٢/١٢/٢٤، الأمر الذي يجعله باطلاً بطلاناً مطلقاً ويقتضي بالتالي إعتبـاره كأنـه لـم يكن، ذلك أنه لا يجوز لارادة الفرقاء في العقود لا سيما المتعاقدين على شراء طـابق أو شـقة أن يخـالفوا القواعد القانونيـة التنظيميـة الالزاميـة المتعلقة بالانتظام العام، وإلا لفقد النص التشريعي المكرس لتلك القواعـد

علة وجوده ومبررات إستحداثه ولانتفت بالتالي الضمانات في الحقوق والموجبات التي أراد توفيرها لمالكي الطوابق أو الشقق» .

«وحيث لا يرد على ذلك أيضاً بأن الفسحات المنازع على ملكيتها هي مخصصة لمرآب، عملاً بالأنظمة والمراسيم المتعلقة بهذا الشأن وأن الجهة المستأنفة قد إستبدلت المرآب الواقع في الفسحات القائمة بين الأعمدة بمرآب مكشوف يقع على أرض العقار الأمر الذي يبرر تملكها لتلك الفسحات، ذلك أن تلك الأنظمة والمراسيم على إختلافها من شأنها فقط أن تنظم وجهة تخصيص القسم المشترك من البناء لا أن تحدد طبيعة ملكيته ولا أن تستحدث فيه حقوقاً مختلفة في بعض أجزائه بالاستقلال عن بقية الاجزاء وأنه لا يجوز بالتالي تبعاً لما سبق بيانه التذرع بتلك الأنظمة والمراسيم التطبيقية للوصول الى قواعد إفراز الأبنية المؤلفة من عدة طوابق أو شقق على نحو يخالف المحتوى الالزامي لقانون ١٩٦٢/١٢/٢٤» .

«وحيث لا يرد علي ما تقدم أيضاً بأن تلك الفسحات المنازع على ملكيتها تشكل قسماً مشتركاً بالتخصيص تبعاً لارادة المتعاقدين المنصرفة الى السماح للمستأنفين بالابقاء على ملكيتهم للقسم المشترك المشار إليه في البند ٧ من عقد ١٩٧٢/٧/١٥ على إعتبار أنه يقتضي التمييز بين القسم المشترك بالتخصيص على النحو المشار إليه أعلاه والقسم المشترك بطبيعته المحكى عنه في قانون ١٩٦٢/١٢/٢٤، ذلك أن الأقسام المشتركة المسماة بالتخصيص من قبل الجهة المستأنفة على فرض وجودها لا تشمل في إطار الفسحات المنازع على ملكيتها موضوع هذه الدعوى إذ هي تؤلف جزءاً من الأقسام المشتركة بطبيعتها بحكم القانون والتي لا يجوز تبعاً لطبيعتها القانونية هذه لذوي العلاقة أياً كانت صفتهم أن يتعاقدوا على الاحتفاظ بملكيتها الخاصة لأنفسهم بالنظر لمخالفة مثل هذا التعاقد أحكام القانون المشار إليه أعلاه الالزامية والمتعلقة بالانتظام العام لا سيما المادتان الأولى والثانية منه» .

«وحيث يقتضي بالتالي رد ما أدلت به الجهة المستأنفة لهذه الناحية لعدم قانونيته» .

«وحيث إن الجهة المستأنفة أدلت من ناحية أخرى بوجوب إبطال العقد ـ عقد البيع ـ برمته تبعاً لابطال البند (٧) منه لأن العقد المذكور غير قابل للتجزئة» .

«وحيث لا يصح أن يتذرع المستأنفون بغشهم للمطالبة بابطال عقد ١٩٧٢/٧/١٥ برمته تبعا لابطال البند السابع منه على النحو المبين أعلاه ذلك أن البند المذكور أبطل لعلة مخالفته للانتظام العام وان إبطاله ليس من شأنه أن يؤثر على بقية بنود عقد البيع لكون البند المذكور لم يكن بالنظر لمضمون عقد البيع علة التعاقد وان من شأن إبطاله أن يصحح الشوائب التي كانت تعتري العقد المشار إليه» .

«وحيث يقتضي بالتالي رد ما أدلت به الجهة المستأنفة لهذه الناحية أيضاً لعدم قانونيته» .

«ب. بالنسبة للنقطة الثانية المتعلقة بمدى قانونية مطالبة المستأنفين بتعديل ثمن المبيع تبعاً لاقتصار القيمة الشرائية على الشقة المباعة دون سواها من الفسحات المنازع على ملكيتها» .

«حيث إن الجهة المستأنفة تطالب بتعديل ثمن المبيع تبعاً لاقتصار الثمن المذكور على الشقة المباعة دون الفسحات المنازع على ملكيتها من القسم المشترك سنداً لمضمون الشق الثاني من البند (٧) موضوع عقد البيع المؤرخ في ١٩٧٢/٧/١٥» .

«وحيث إنه عملاً بنص المادة ٢ من قانون ١٩٦٢ إن القسم المشترك ومن ضمنه الفسحات المنازع على ملكيتها لا يقبل التصرف به أو ببعضه مستقلاً عن الطوابق أو الشقق وان حق كل مالك فيه يتبع حكماً ملكية الشقق أو الطوابق ولا ينفصل عنها في جميع الحالات» .

«وحيث إن الشق الثاني المذكور من البند (٧) من العقد هو مخالف لأحكام المادة ٢ المذكورة فيكون بالتالي باطلاً وكأنه لم يكن تبعاً لنفس الأسباب القانونية المبينة أعلاه» .

«وحيث لا يرد على ذلك وتبعاً لهذا البطلان بأنه يحق للمستأنفين أن يطالبوا بتعديل ثمن المبيع على إعتبار أن الثمن المذكور إقتصر على القيمة الشرائية العائدة للشقة المباعة بدون الفسحات المنازع على ملكيتها من القسم المشترك موضوع هذه الدعوى ذلك أن الثمن المذكور يشمل قيمة الشقة وما يلحق بها من الأقسام المشتركة وكل محاولة للفصل بين هاتين القيمتين يعتبر نوعاً من الغش ولا يجوز لأحد أن يستفيد من غشه أو على الأقل من جهله بالقانون للمطالبة بأية حقوق خاصة وان مطالبة المستأنفين بثمن الفسحات المنازع عليها أو بتعديل ثمن المبيع لم تعد تستند - تبعاً لما جاء بيانه أعلاه - الى أساس قانوني سليم يبررها» .

«وحيث يقتضي بالتالي رد طلب المستأنفين لهذه الجهة لعدم قانونيته» .

(إستئناف بيروت المدنية، الغرفة الخامسة، قرار رقم ٤١٦ تاريخ ١٩٨٣/٧/١٩ - الرئيس حمدان والمستشاران دادنجي وضاهر - حاتم جزء ١٨١، صفحة ٣٠٢ وما يليها) .

قسمة عقار مبني الى طوابق وشقق وفقاً لقانون ١٩٦٢/١٢/٢٤ - لا تجوز إلا بموافقة جميع المالكين

«حيث إن النزاع يدور حول ما إذا كان يمكن قسمة عقار ما الى طوابق وشقق وفقاً لقانون ١٩٦٢/١٢/٢٤، بناء لطلب أحد المالكين أو بعضهم وبالرغم من مخالفة شريك أو أكثر في العقار المشترك»

«وحيث إن المادة ٨٤٠ موجبات إعتبرت الشيوع في الملكية وضعاً طارئاً وموقتاً بمعنى أنه يمكن لأي شريك أن يضع حداً له

فيصار الى القسمة عيناً إذا أمكن ذلك، والا يجري بيع العقار بالمزاد العلني» .

«وحيث إن قسمة عقار مبني إجبارياً الى شقق وطوابق تصطدم بنص المادة ٨٤٠ موجبات السالفة الذكر التي تنص على أنه لا يجبر أحد على البقاء في الشيوع، إذ إن هذه القسمة لا تزيل الشيوع تماماً بين المالكين لأنها تبقي أقساماً من الملك المشترك شائعة بين المتقاسمين كملكية الأرض القائم عليها البناء والمداخل والأدراج والمصاعد الخ...» .

«وحيث إن الرأي القائل بامكانية القسمة الى طوابق وشقق بالرغم من ممانعة بعض المالكين من شأنه أن يعطل مفعول النص القانوني المذكور بحيث تفرض عليهم قسمة لا تزيل الشيوع نهائياً، في حين أن القانون أعطاهم الحق كاملاً بالخروج من الشيوع» .

«وحيث إن المبدأ المقرر في تفسير القوانين يقضي بإعمال النص لا تعطيله مهما كانت الأسباب والمبررات» .

«وحيث عملاً بهذا المبدأ يتعين القول بأن القسمة الى طوابق وشقق لا تصح إلا بموافقة جميع المالكين المشتركين عملاً بقانون ١٩٦٢/١٢/٢٤، وفي حال ممانعة واحد أو أكثر من هؤلاء تصبح هذه القسمة غير ممكنة ويعمل بنص المادة ٨٤٠ موجبات وعقود» .
(ينظر بهذا المعنى قرار هذه المحكمة رقم ٢٣١ تاريخ ١٩٧٤/٦/٢٨) .

«وحيث طالما أن الجهة المستأنف عليها تعارض في إجراء القسمة الى طوابق، فيتعين القول بتعذر إجراء هذه القسمة ويكون الحكم الذي قضى برد الطلب وبيع العقار بالمزاد العلني واقعاً في محله القانوني» . (إستئناف جبل لبنان المدنية الأولى، قرار رقم ٢٣ تاريخ

١٩٧٨/٣/٣٠ ـ الرئيس حداد، والمستشاران روفايل وحجار ـ حاتم جزء ١٧٢ صفحة ٣٦٤ ـ ٣٦٥) .

جمعية المالكين ـ نشوؤها حكماً وتمتعها بالشخصية المعنوية ـ توجيه الخصومة ضدها في كل دعوى تتعلق بالقسم المشترك أو بتعديل نظام الملكية ـ عدم وجود ممثل لجمعية المالكين تعيين ممثل خاص

«حيث إن المدعي لئن طالب بتسجيل الشقة المباعة منه بمقتضى العقد لقاء دفعه الثمن فقد تضمنت دعواه مطلباً آخر إضافياً يتضمن عدة تعديلات في نظام إدارة البناء الملحق بمعاملة الفرز في الدوائر العقارية والذي أوجبت تقديمه المادة ٧/١ من قانون ٦٢/١٢/٢٤ المتعلق بملكية الشقق والطوابق، بالاضافة لطلبه المشروط بتخويله إستعمال المرآب، في الوقت الذي دافع المدعى عليهم بدعوى مقابلة بالغاء العقد على مسؤوليته فيما يتعلق بطلبه التسجيل، وبعدم حقهم للمنازعة في باقي الطلبات الاضافية باعتبار أن من الواجب مداعاة جمعية مالكي الشقق في هذا العقار لأنها تمس بحقوقها فضلاً عن عدم صحة دعواه بها أساساً» .

«وحيث إنه تجاه هذا الموقف، فإن محكمة البداية دعت جمعية المالكين في العقار شخصاً ثالثاً في الدعوى عبر أحد مالكي الشقق، إلا أنها عادت وتراجعت عن ذلك في حكمها النهائي بعد أن نفى صفته لتمثيل هذه الجمعية، وحكمت بالدعوى بكافة المطالب التي حوتها بوجه المدعى عليهم بعد أن حكمت للمدعي بتسجيل الشقة على إسمه وخولته إستعمال المرأب لكنها ردت دعواه بالتعديلات التي طلبها على نظام البناء، كما ردت دعوى المدعى عليهم المقابلة بالغاء العقد على مسؤوليته، وهو ما صدقته محكمة الاستئناف في قرارها المطعون فيه».

«وحيث من المقرر أنه لصحة الخصومة لا بد من توفر المصلحة المبررة للمداعاة بحيث تتوفر الصفة التي هي وجه من وجوهها، في من يدعي بالحق أو يدعى عليه به» .

«وحيث إنه عملاً بالمادة ١٠ من قانون الشقق والطوابق في بناءٍ كهذا البناء المشيد في العقار، فإنه بمجرد إخضاعه للقانون، تنشأ حكماً جمعية المالكين التي تتمتع بالشخصية المعنوية وتخضع بحسب المادة ١١ منه للنظام الواجب إبرازه للدوائر العقارية بحيث يدار البناء بمقتضاه، وهي وحدها المؤهلة للخصومة في كل دعوى تتعلق بالقسم المشترك أو بكيفية إستعماله وكذلك بشأن كل تعديل في هذا النظام» .

«وحيث إنه إذا كانت دعوى المدعي في شقها المتعلق بالتعديلات المطلوبة في نظام البناء قد ردت، فإن تخويل المدعي إستعمال المرأب كقسم مشترك لا يمكن تكريسه الا بوجه الجمعية المشار إليها فيما لو لقي المدعي معارضة في ذلك، وإذا لم يكن من ممثل عام لهذه الجمعية فعلى من يريد مداعاتها أن يطلب تعيين ممثل خاص لها أسوة بكل شخص معنوي من فئة الحق الخاص كالشركة وخلافها» .

«وحيث إن المحكمة بالتالي بتذرعها بعدم وجود ممثل مسمىٍ لهذه الجمعية، أو بكون الجهة المدعى عليها ملزمة بالتسجيل وفقاً للشروط القانونية، أو بكون المدعى عليهم هم الذين وضعوا نظام البناء، توصلاً للحكم للمدعي، بالاضافة لحقه في تسجيل الشقة المباعة على إسمه، بأن من حقه إستعمال المرأب كونه مقيداً كقسم مشترك، تكون قد خالفت القواعد والنصوص القانونية المشار إليها مما يتعين معه نقض القرار من هذه الجهة» .

«وحيث إنه لم يعد من حاجة لبحث ما أدلي به من ضمن السببين الثالث والرابع لتعلقهما بأساس الحق المدعى به من قبل المدعي بصدد إستعمال المرأب ما دام قد إعتبرنا ـ فيما سبق ـ أن المدعى عليهم ليس لهم الصفة لمداعاتهم بشأن هذا الحق إن وجد» . (تمييز مدنية، الغرفة الرابعة، قرار نقض رقم ٢ تاريخ ١٩٨٣/٣/٣١ ـ الرئيس فياض، والمستشاران شحادة وسابا ـ حاتم جزء ١٨١ صفحة ٣٠٠ ـ ٣٠١) .

رئيس جمعية المالكين ـ حقه باقامة دعوى مستعجلة للحفاظ على العقار ـ قرار من الجمعية العمومية للمالكين غير ضروري

١.«بما أنه بمقتضى المادة ٩ من نظام ملكية العقار التي إستند إليها القرار الاستئنافي فإن جمعية المالكين تمثل أمام المحاكم بواسطة رئيسها أو من ينوب عنه ولم يطعن بالقرار الاستئنافي من هذا القبيل» .

«وبما أنه بمقتضى المادة ٢٣ من المرسوم الاشتراعي رقم ٨٣/٨٨، فإن لرئيس جمعية المالكين الحق في كل الأحوال بأن يقوم بجميع الاجراءات والأعمال المستعجلة التي تقتضيها سلامة العقار المشترك» .

«وبما أن محكمة الاستئناف بقولها بأن إقامة الدعوى أمام قاضي الأمور المستعجلة بغية إتخاذ التدبير المستعجل الذي تقتضيه المحافظة على العقار يدخل في صلب الاجراءات والأعمال المستعجلة التي أناطت المادة ٢٣ صراحة الى رئيس جمعية المالكين القيام بها دون إنتظار صدور قرار خاص من الجمعية العمومية يجيز له ذلك، إن محكمة الاستئناف بقولها هذا لم تخالف القانون ولم تفسر المادة ٢٣ المذكورة تفسيراً خاطئاً مما يستتبع معه رد الشق الأول من السبب التمييزي» .

٢.«بما أنه بعد القول بأن من حق رئيس جمعية المالكين أن يقيم الدعوى أمام قاضي الأمور المستعجلة لاستصدار قرار باتخاذ التدبير المستعجل من أجل المحافظة على سلامة العقار دون أن يكون من الضروري إنتظار صدور قرار خاص من الجمعية العمومية يجيز له ذلك فإنه يصبح من غير المفيد بحث ما إذا كان القرار الذي أجاز له إقامة الدعوى قد صدر وفقاً للأصول أم لا» .

«وفضلاً عن ذلك، بما أن محكمة الاستئناف إعتبرت أن القرارين الصادرين عن الجمعية العمومية الأول بتاريخ ٨٥/٥/١٣، والثاني بتاريخ ٨٧/٢/٢٥ اللذين وافقا على إقامة هذه الدعوى ومتابعتها

إنما هما قراران صحيحان حسب الظاهر وان طلب إبطالهما يخرج عن إختصاص القضاء المستعجل ويفهم من ذلك أن إبطالهما فيما لو تحققت شروطه يتطلب تحقيقاً واسعاً لمعرفة ما إذا كانت الأصول الالزامية قد روعيت فعلاً أم لا فيهما» .

«وبما أن محكمة الاستئناف بعدم توقفها لدى طلب إبطال القرارين الصادرين عن الجمعية العمومية لم تمتنع ـ كما يزعم المميز ـ عن تفسير النصوص القانونية (المواد ٢٦ ـ ٢٧ ـ ٧٨ من المرسوم الاشتراعي ٨٨ ـ ٨٣) بل إمتنعت عن فتح التحقيق اللازم لمعرفة ما إذا كان هنالك فعلاً ثمة مخالفة لهذه النصوص، لأن ذلك يخرج عن إختصاصها وهي بذلك لم تخالف القانون» .

(تمييز مدنية، الغرفة الثانية، قرار رقم ٣٩ تاريخ ١٩٨٨/١١/٢١ ـ الرئيس العازار، والمستشاران حجار، وشدياق ـ حاتم جزء ١٩٧ صفحة ٤٣٨ ـ ٤٣٩) .

مصاريف مشتركة ـ حصة أحد المالكين منها ـ عدم إمكانية مخالفة نظام الملكية المشتركة ـ تنفيذ ـ التصدي لأساس النزاع

«من مراجعة نظام القسم المشترك في العقار يتبين أن المصاريف المشتركة توزع على الأقسام رقم ٨ الى رقم ١٣ كل بنسبة ملكيته كما يتبين بمراجعة المادة الأولى من الفصل الأول من النظام أن ملكية الحق المختلف خاصة المعترض رقم ٩ هي بنسبة ١١٠ من الألف» .

«وحيث إنه من المتفق عليه أن المعترض عليه إعتمد في حسابه لحصة القسم ٩ خاصة المعترض من المصاريف المشتركة للبناء نسبة السدس بدلاً من نسبة ١٠٠٠/١١٠ فنتج عن ذلك فرق ٤٠٠ ل.ل. وهو المبلغ الذي يدعي المعترض أن المعترض عليه يحمله إياه دون وجه حق» .

«وحيث إنه يبدو حسب الظاهر أن المعترض عليه لم يتقيد في تحديده لحصة القسم الذي يملكه المعترض من المصاريف المشتركة بنص المادة ٧ من النظام في حين أنه بمقتضى المادة ١١ من قانون ١٩٦٢/١٢/٢٤ تخضع الجمعية لنظام إدارة البناء وان ليس ما يدل على أنه جرى تعديل المادة ٧ من النظام وفقاً لما نصت عليه المادة ١ من الفصل الثاني من نفس النظام» .

«وحيث إنه يتبين بالتالي أن إدعاء المعترض جدي لأن من شأنه في حال ثبوته لدى محكمة الأساس أن يؤدي الى إعلان عدم إلتزام المعترض بالحق المطالب به» .

«وحيث إن موضوع التنفيذ هو السند المطلوب تحصيله أي الانذار الموجه الى المعترض بواسطة الكاتب العدل فلا مجال بالتالي لسماع إحتجاج المعترض عليه المسند الى كون المعترض وقع على محضر الاجتماع فلا يمكنه الرجوع عن قبوله بالتوزيع هذا فضلاً عن أنه ليس من إختصاص هذا المرجع الفصل في نقطة ما إذا كان توقيع المعترض على محضر إجتماع الجمعية المبرز يعتبر قبولاً منه بخلاف ما نص عليه نظام إدارة القسم المشترك وذلك لما في البحث بهذه النقطة من تعرض لأساس الحق» . (رئيس دائرة تنفيذ بيروت الناظر بمشاكل التنفيذ، حكم رقم ٧٩ تاريخ ١٩٧٩/٦/٢٦ - الرئيس جهثان - حاتم جزء ١٦٩ صفحة ١٧٩) .

إنشاءات في الحق المختلف رقم واحد - عدم موافقة الشركاء - الحكم بازالتها

«من الثابت أن الانشاءات المشكو منها أقامها مالك العقار رقم ٤ في الحق المشترك رقم ١» .

«حيث إن القسمة غير واردة لعدم جواز إجراء أي تغيير في وضع الحق المختلف رقم ١ المعد إلزاما بموجب نظام البناية ووفقا لنص المادة الأولى من قانون ١٩٦٢/١٢/٢٤ للاستعمال من قبل مالكي

الحقوق المختلفة الأخرى، فيقتضي الرجوع الى المبادئ العامة المنصوص عنها في قانون الموجبات والعقود» .

«إن المادة ٨٢٧ موجبات نصت على أنه «لا يجوز أن يحدث تغييراً في الشيء المشترك إلا برضى شركائه الصريح أو الضمني وإذا لم تراع أحكام الفقرة السابقة تطبق القواعد التالية : ... ثانياً ـ عندما يكون الشيء غير قابل للتجزئة يجوز للشركاء أن يجبروا محدث التغيير على إعادة الشيء الى حالته الأصلية وعلى تحمل النفقة» .

«وحيث من الثابت في الملف أن بائع المستأنف الشريك السابق أنذر من قبل أحد الشركاء (المستأنف عليه) بوجوب إعادة حالة مدخل البناية الى ما كان عليه، وبعدم مس المدخل مما يفيد بأن التغيير في المدخل حصل بعد الفرز وبعد المباشرة ببيع الشقق ونشوء الشراكة في العقار . ولا مجال للتذرع بنص المادة ٣٠ من قانون ٥٨ تاريخ ١٩٧١/٩/١٣ ليس فقط بسبب حصول التغيير بتاريخ لاحق للفرز وللمباشرة ببيع الشقق بل لكون المادة المذكورة تتناول موضوع الانشاءات المخالفة لقانون البناء ولا علاقة لها بالانشاءات التي تقام تعدياً على حقوق الغير» .

«وحيث إن طلب المدعين (المستأنف عليهم) إلزام المستأنف، الذي إشترى بوجود إشارة الدعوى، بنزع الجدران الزجاجية والمعدنية المقامة لاقفال الحديقة وذلك لاعادة الحديقة المسقوفة على أعمدة الى حالتها الأصلية يكون بالاستناد الى ما تقدم واقعاً في محله القانوني» .

(إستئناف بيروت المدنية الثانية، قرار رقم ٢٦٣ تاريخ ١٩٧٥/٢/٢٠ ـ الرئيس برباري والمستشاران لحود والحاج ـ حاتم جزء ١٦١ صفحة ٢٣٧ ـ ٢٣٨) .

شقق وطوابق ـ عدم دعوة المالكين في الأجزاء المشتركة بصورة إلزامية دائمة

«من الرجوع لنص المادة ٩٤٢ موجبات المعدلة يتضح أنها قد نصت على أن دعوى القسمة تقام بوجه الشركاء في الملك بالاضافة الى أصحاب الحقوق العينية على العقار» .

«وحيث من المقرر أنه في ملكية الشقق والطوابق يوجد نوعان من الملكية : ملكية خاصة بالاستقلال وملكية ملحقة لها لا تنفصل عنها وهي تتألف من الأجزاء المشتركة أو الشائعة شيوعاً إجبارياً . فليس هناك بالتالي حقوق إرتفاق متبادلة كي يقال إن مالك القسم في ذلك العقار العائد للقسم المطلوب قسمته بين مالكيه على الشيوع موقتاً، هو من أصحاب الحقوق العينية التي عنتهم المادة المذكورة» .

«إن هذه المحكمة ترى أن دعوى القسمة، وهي التي لا ترد إلا على ما كان شائعاً شيوعاً موقتاً لا دائماً أو إجبارياً، من المفترض أن تقام بوجه الشريك على الشيوع في ذات القسم المطلوب قسمته إذ هو الشريك الذي عناه النص ولا موجب لدعوة من يعد شريكاً في الأجزاء المشتركة بين كافة المقاسم ما دامت دعوى القسمة لا تتناولها ولا يمكن أن تتناولها» .

«وحيث إن مما يعزز وجهة النظر هذه التي تأخذ بها المحكمة هو أن الشارع نفسه إن كرس ما يسمى بحق الأفضلية للشريك في القسم المملوك على الشيوع شيوعاً موقتاً لا للشريك في الأجزاء المشتركة بين الأقسام قد عاد وألغى حق الشفعة الذي كان قد كرّسه من قبل في ملكية الشقق والطوابق (م٦ و٧ و٩ من قانون ١٩٦٢/١٢/٢٤)» .

(تمييز مدنية ثانية، قرار رقم ٨٣ تاريخ ١٩٧٤/١٢/١٩ ـ الرئيس خزامي، والمستشاران فياض والعوجي ـ حاتم جزء ١٦٠ صفحة ١٦٢) .

«من الرجوع الى ملف الدعوى يتبين أن المميز عليه إشترى بتاريخ ٦٦/١١/١٦ القسم رقم ٢٨ من العقار ٥٩٢ الميناء، وثم أقام الدعوى بوجه الجهة المميزة بتاريخ ٦٨/٢/١٣ طالباً إعتبار الملجأ والمرآب قسمين مشتركين لمالكي الشقق ومعدين للاستعمال المشترك وبابطال قيودهما العقارية كملكية فردية...» .

«وحيث بالرجوع الى القانون المنشور بالمرسوم ٦٤/١٥٨٣٨ (المادة العاشرة منه) يتضح أن الشارع قد أوجب على الباني إيجاد مرآب في البناء معد لاستعمال مستأجري البناء بصورة مجانية، كما نص في المادة ١١ منه على عقوبة جزائية عند إستعماله لغير الغاية المعد لها قانوناً كما أبطل كل عقد بيع أو تنازل من ساكن البناء عند إستعماله بنصه على إبطال كل عقد إيجار بشأنه» .

«وحيث إستناداً لما تقدم يكون المشترع قد أوجد قسماً مشتركاً في البناء الخاضع لملكية الطوابق والشقق وجعله معداً لاستعمال جميع مالكي البناء أو مستأجريه وهو أمر يتعلق بالنظام العام» . (يراجع قرار هذه المحكمة رقم ٥ تاريخ ١٩٧٣/٣/٢٠) .

«وحيث من الرجوع الى أحكام قوانين التنظيم المدني التي قضت بانشاء الملاجئ في الأبنية والمراسيم التطبيقية المتعلقة بها وخاصة قانون ٥٦/٥/٥ الذي حل محله المرسوم الاشتراعي ٥٩/١٥٩ والمرسوم التنظيمي رقم ٧٥٦٣ تاريخ ٦١/٩/٨، الذي أبقى عليه المرسوم الاشتراعي رقم ٥٠ تاريخ ٥ آب سنة ٦٧ رغم إلغائه المرسوم الاشتراعي ٥٩/١٥٩ يتضح أن الملجأ وإن توجب على الباني إنشاؤه للغاية التي يدل عليها اسمه أي لاتقاء أخطار الحرب، فقد صرحت هذه النصوص بأنه يمكن للمالك أن يستخدمه في وقت السلم كمستودع وخلافه مما تجيزه تلك الانظمة كمثل ما نصت عليه المادة ٢١ من المرسوم الاشتراعي ٥٩/١٥٩ ويحق للمالك أن يستخدمه كمرآب أو

مستودع وقت السلم ويشترط عليه قطعاً أن يخليه على الفور بأمر من السلطة المختصة» .

«وحيث تبعاً لهذه النصوص يكون الملجأ يستعمل وقت الحرب لحماية الأهلين من مخاطرها سواء أكانوا من سكان البناية ومالكيها أو غرباء عنها فإنه لا يعد بطبيعته مخصصاً للاستعمال المشترك بحسب المادة الأولى من قانون ٦٢/١٢/٢٤ لكي يعد قسماً مشتركاً (يراجع قرار هذه المحكمة رقم ٧٠/٣٨)» . (تمييز مدنية ثانية، قرار نقض رقم ٦ تاريخ ١٩٧٥/٥/١٥ ـ الرئيس خزامي، والمستشاران فياض والعوجي ـ حاتم جزء ١٦٣ صفحة ٣٥٤ ـ ٣٥٥) .

بناية مفرزة شققاً ـ إمتناع البائع عن بناء غرفة للمصعد والزبالة وخزانات المازوت ـ الترخيص للشارين بذلك

«إن صلاحية قاضي الأمور المستعجلة منوطة بتوفر شرطي العجلة وعدم التصدي للأساس» .

«ولئن كان طلب إلزام أحد المتعاقدين في العقد المتبادل بانفاذ ما أخذه على عاتقه من موجبات يشكل فصلاً لأساس النزاع القائم بين الفريقين إلا أنه عندما يكون الموجب لا نزاع جدي بشأنه ويكون من شأن الامتناع عن القيام به الحاق ضرر لا يعوض بالمتعاقد الآخر ويكون من شأن تدخل قاضي الأمور المستعجلة أن يحول دون وقوع هذا الضرر أو تماديه تكون العجلة متوفرة لتبرر تدخل القاضي المذكور وإتخاذ التدبير الذي يمنع حصول الضرر أو يحول دون تفاقمه ولا يمس الأساس» .

«فإذا قام المدعى عليه بانشاء بناية وفرزها شققاً وباعها من المدعين وسلّم كلاً منهم شقته ثم تخلف عن إتمام الأعمال اللازمة وترك المصعد على السطح دون عزله ضمن غرفة مقفلة ووضع بدلاً من خزانات أصولية للمازوت براميل عادية غير معزولة سهل وصول النار إليها والتسبب بالانفجار كما لم يبن الغرفة المخصصة للزبالة في

السفلي، فالمحاذير الناجمة عن هذه النواقص تبرر تدخل قاضي الأمور المستعجلة كي يرخص للمدعين بعزل المصعد على السطح وبراميل المازوت وبناء غرفة للزبالة تحت إشراف مهندس خبير وملاحقة المدعى عليه بالنفقات أمام محكمة الأساس» . (قاضي الأمور المستعجلة في بيروت، قرار رقم ٨٤ تاري ١٩٧٤/٢/١٥ ـ الرئيس جبران منصور ـ حاتم جزء ١٥٠ صفحة ٤٩ ـ ٥٠) .

إنشاءات أقامها أحد المالكين على القسم المشترك، تشكل إعتداء على حقوق سائر المالكين، ويبقى المالك الجديد ملزماً بازالة تلك الانشاءات . (تمييز مدني، غرفة خامسة، قرار رقم ٥١ تاريخ ١٩٩٧/٤/١ ـ الرئيس منح متري، والمستشاران فوزي عويدات، وبشارة متى ـ كساندر ٤ ـ ١٩٩٧، ق ١٨٠ ـ ١٨١) .

فسحة الأعمدة ـ إفرازها قسماً خاصاً ـ تضمن عقود بيع بقية الأقسام بنداً يفيد أنه في حال عدم البناء والتسوية تعتبر قسماً مشتركاً ـ إتمام البناء والتسوية ـ نزاع بين مالكي الأقسام والمالك الأصلي حول طبيعة الفسحة ـ طالما أن المشترع سمح باقامة طابق الأعمدة فمن الخطأ إعتبار أن هذا الطابق يخالف النظام العام

«وحيث يتبين من مراجعة القرار المطعون فيه أن القسمين ٣ و ٤ يتعلقان بفسحة الأعمدة أي بما يعرف بطابق الأعمدة، وقد قام النزاع حول ما إذا كان هذان القسمان يؤلفان جزءاً من القسم المشترك رقم ١ وما إذا كان الاتفاق على جعلهما قسمين خاصين فيما إذا تم البناء فيهما وفقاً للقانون يخالف النظام العام وبالتالي يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً» .

«وحيث إن القسم المشترك يكون وفقاً لأحكام المادة الأولى من القانون تاريخ ٦٢/١٢/٢٤ الخاص بتنظيم ملكية الأبنية المؤلفة من عدة طوابق أو شقق من أرض البناء ومن الأجزاء المعدة للاستعمال المشترك وقد عددت الفقرة الثانية من المادة الأولى على سبيل المثال لا

الحصر ما يعتبر أجزاء معدة للاستعمال المشترك ولم يرد ذكر لطابق الأعمدة من بينها» .

«وحيث يقتضي التمييز بين أجزاء البناء التي تعتبر بطبيعتها جزءاً مشتركاً لازماً لقيام البناء وإستعماله وتلك المعدة تخصيصاً للاستعمال المشترك كالمرآب الذي لم يفرضه قانون ٦٢/١٢/٢٤ كشرط لافراز البناء الى حقوق مختلفة بل جاءت القوانين اللاحقة تفرضه في حالات وضمن شروط معينة كما فعلت المادة ١٩ من القانون رقم ٧١/٥٩ (قانون البناء) بأن نصت على أنه يمكن فرض إنشاء مرآب لوقوف السيارات في الأبنية في بعض المناطق كما يمكن أن تستثنى الأبنية ضمن نطاق البلديات وضمن إطار معين في المناطق الآهلة أو في بعض الحالات من إنشاء المرآب شرط أن يفرض على الابنية الجديدة التي ستنشأ بدون مرآب ضمن هذه المنطقة رسم خاص».

«وحيث وفقاً للمادة التاسعة فقرتها الثالثة من المرسوم التطبيقي لقانون البناء رقم ٢١٦٥ تاريخ ١٩٧١/١١/١٥ يمكن السماح باقامة طابق الأعمدة ضمن شروط معينة ولا تدخل مساحة طابق الأعمدة في حساب معدل وعامل الاستثمار العام» .

«وحيث بالاستناد للمواد المتقدم ذكرها طالما أن إنشاء المرآب لا يشكل فرضاً بالمطلق بل وردت عليه إستثناءات وطالما أن المشترع سمح باقامة طابق الأعمدة ضمن شروط فمن الخطأ إعتبار أن بناء هذا الطابق يخالف النظام العام لا سيما متى حصلت تسوية بشانه مع المرجع الرسمي المختص مما يضفي عليه طابع الشرعية، كما أنه من الخطأ إعتبار أن البند الوارد في عقود بيع الحقوق المختلفة الذي إحتفظ بموجبه المالك الأصلي بحقه بالغاء ضم فسحة الأعمدة الى القسم المشترك فيما إذا تمكن من البناء فيها وفقاً للقانون وجعلها ملكاً خاصا به مخالفاً للنظام العام وبالتالي باطلاً طالما أن القانون أجاز البناء في هذه الفسحة ضمن شروط وتحويلها نتيجة ذلك الى قسم خاص» .

«وحيث إن ذهاب محكمة الاستئناف الى خلاف ذلك يؤدي الى نقض قرارها لهذه الجهة لمخالفته المبادئ القانونية المبينة آنفاً ولجهة النتائج التي رتبتها على قرارها وهي إبطال قيد القسمين ٣ و ٤ في العقار ... كقسمين خاصين وإلغاء صحيفتهما» .

«وحيث ثبت من القرار المطعون فيه أن الجهة المميز عليها إشترت الأقسام العائدة لها بموجب عقود تضمنت الاشارة صراحة الى حق المالكين الأصليين بالاحتفاظ بالقسمين ٣و٤ كقسمين خاصين في حال البناء عليهما قانوناً وقد أثبت نظام البناء ذلك أيضاً» .

«وحيث يتبين من القرار المطعون فيه وما أثبته من أقوال ووقائع بأن تسوية أجريت حول البناء في هذين المقسمين مما أضفى الطابع الشرعي عليه فيكون الشرط الوارد في عقود البيع البناء غير مخالف للنظام العام وملزماً لطرفي العقد ويعمل به وليس من تأثير للتسوية اللاحقة على حقوق الشارين طالما أنهم إشتروا مع علمهم بوجود هذا الشرط وقد قبلوا به» .

«وحيث إن عدم إعطاء العقد مفاعيله يشكل مخالفة للقوة الالزامية للعقد وبالتالي للمادة ٢٢١ من قانون الموجبات والعقود التي نصت عنها مما يؤدي الى نقض القرار المطعون فيه لهذه الجهة أيضاً» (تمييز مدني، غرفة ثانية، قرار رقم ٣٨ تاريخ ١٩٩٧/٥/١٣ ـ كساندر ٥ ـ ١٩٩٧ ق ٢٢٠ وما يليها) .

طوابق وشقق ـ إنشاءات أقامها أحد المالكين على القسم المشترك ـ إلزامه بازالتها ـ إعتداء على حقوق سائر المالكين ـ يبقى المالك الجديد ملزماً بازالة تلك الانشاءات

«بما أن القرار المطعون فيه ... قد طبق أو أعمل الفقرة الثانية من المادة ٥٧٩ أ.م.م. الواجبة الإعمال، وان الفقرة المذكورة على ما ورد في الرد على سبب سابق لا توجب بحث شرطي العجلة وعدم التصدي للأساس . وأن القرار المطعون فيه بعد أن إعتبر أن الانشاءات

أقيمت على القسم المشترك إعتبر أنها تشكل تعدياً على حقوق سائر المالكين، وبقضائه بازالتها يكون قد أحسن تطبيق أحكام المادة ٥٧٩، وخلافاً لما يدلي به المستدعي ان ما أورده المستدعى ضدهم في الاستحضار الابتدائي لا يفيد تنازلهم عن تقديم الدعوى لرفع هذا الاعتداء عن حقوقهم المشروعة» .

«وبما أن القرار المطعون فيه على ما ورد في بحث سبب سابق بحث مسألة الصفة بالنسبة للمستدعي عندما أورد أن المستدعي إن لم يكن هو الذي أقام هذه الانشاءات فهو ملزم بازالتها، وإذا كان القرار المذكور بحث صفة المستدعى ضدهم لاقامة الدعوى رغم أن صفتهم لم تكن موضوع منازعة، فإن هذا لا يشكل تشويهاً للوقائع كما حددته الفقرة الثامنة من المادة ٧٠٨ أ.م.م...» . (تمييز مدني، غرفة خامسة، قرار رقم ٥١ تاريخ ١٩٩٧/٤/١ ـ الرئيس منح متري، والمستشاران فوزي عويدات، وبشارة متى كساندر ٤ ـ ١٩٩٧ ق ١٨٠ ـ ١٨١) .

طوابق وشقق

قضاء مستعجل ـ سطيحة أمام قسم خاص ـ نزاع جدي حول طبيعة السطيحة مشتركة أو خاصة ـ عدم إختصاص القضاء المستعجل إصلاحات ـ قضاء مستعجل ـ الترخيص للمتضرر من تسرب المياه من السطيحة ـ إجراء الاصلاحات اللازمة على أن يراجع محاكم الموضوع حول من يتحمل النفقات

«حيث إن القرار المستأنف قضى بالزام المستأنف باجراء الاصلاحات المحددة في تقرير الخبير ... لناحية السطيحة ضمن مهلة ثلاثة أسابيع من تاريخ إبلاغه الحكم وفي حال تلكوئه الترخيص للمدعي إجراء هذه الاصلاحات على نفقته الخاصة تحت إشراف خبير يعين في معرض التنفيذ» .

«وحيث إن المستأنف يطلب فسخ الحكم لعدم مسؤوليته عن الأضرار ولأن مسؤولية التصليح هي على عاتق جمعية المالكين لأن القسم الذي تتسرب منه المياه هو من الأقسام المشتركة» .

«وحيث إن المستأنف عليه يطلب رد الاستئناف لأن المستأنف مسؤول عن تسرب المياه وان السطيحة ليست من الأقسام المشتركة بل هي ضمن القسم الذي يملكه المستأنف، وان وجود مغسلة على السطح يؤكد أنه تابع للقسم الذي يعود للمستأنف ...» .

«أولاً ـ في طبيعة السطيحة : حيث من جهة أولى، وبالعودة الى نظام الملكية المبرز في ملف الدعوى ورود ما يلي :

«الطابق الرابع : يحتوي على شقتين :»
«الأولى : تتألف من مدخل وغرفتين وصالون وطعام وغرفة مؤونة ومطبخ وحمام وخلاء وشرفتين وسطح» .

«الثانية : تتألف من مدخل وغرفتين وصالون وطعام ومطبخ وحمام وخلاء وشرفة وسطح ...» .

«وحيث من جهة ثانية، وبالعودة الى الافادة العقارية المبرزة للقسم (...) الجاري حالياً على ملكية المستأنف، يتبين أن محتوياته هي مدخل وصالون وحمام وغرفتا نوم وغرفة مؤونة ومطبخ، ولم يرد أي ذكر في السجل العقاري للسطح الوارد في نظام الملكية باب وصف البناء» .

«وحيث من ناحية ثالثة، يوجد على هذا السطح خزانات المياه العائدة للأقسام المختلفة» .

«وحيث من ناحية رابعة، توجد مغسلة على السطح المذكور» .

«وحيث من ناحية خامسة، لم يذكر السطح موضوع الدعوى في نظام الملكية ضمن الأقسام المشتركة التي صار تعدادها في حين أن المادة ٧ من المرسوم الاشتراعي ٨٣/٨٨ إعتبرت في البند ٦/أ. السطوح الأخيرة حسب أحكام قوانين البناء من الأقسام المشتركة

بطبيعتها، في حين إعتبرت الفقرة ب من المادة المذكورة جميع التجهيزات والأجهزة التي تقدم خدمات مشتركة والأماكن التي توجد فيها هذه الأشياء من الأقسام المشتركة بحسب تخصيصها» .

«وحيث على ضوء ما هو مبين أعلاه، وما هو مثار في الأوراق من نزاع جدي حول طبيعة السطيحة، هل هي من ضمن القسم (...) العائد للمستأنف، أم هي من الأقسام المشتركة، وان الفصل بهذا النزاع يعود لقاضي الأساس ويخرج عن مهام قاضي الأمور المستعجلة» .

«وحيث إن الحكم الابتدائي الذي إعتبر أن السطحية تدخل ضمن القسم (...) العائد للمستأنف وبالتالي إلزامه باجراء الاصلاحات المبينة في تقرير الخبير، يكون في غير محله القانوني، فيفسخ» .

«وحيث بعد الفسخ يحكم برد الدعوى عن المستأنف المقرر إدخاله» .

«ثانياً : في الترخيص للمستأنف عليه المدعي باجراء الاصلاحات» .

«حيث إن قاضي الأمور المستعجلة غير ملزم بطلبات فرقاء الدعوى» .

«وحيث نظراً لوجود تسرب مياه ونش من السطحية الواقعة فوق القسم العائد للمستأنف عليه، وبعد رد الدعوى عن المقرر إدخاله، المستأنف، تقرر المحكمة الترخيص للمدعي، المستأنف عليه، إجراء الاصلاحات اللازمة للسطحية الكائنة أمام القسم (...) العائد للمستأنف، على النحو المبين في تقرير الخبير ... كما ورد في الحكم الابتدائي، على أن يمسك سجلاً للنفقات التي ستبذل بهذا الشأن، على أن تنهى الأعمال خلال مهلة شهر من إبتدائها، مع إلزام صاحب القسم (...)

المستأنف بتأمين مرور العمال والمواد ومن يلزم للاشراف وإجراء الاصلاحات، عبر القسم العائد له وعدم الممانعة في ذلك، وذلك رفعاً للضرر عن شقة المستأنف عليه» .

«وحيث من ناحية أخيرة، يكون للمستأنف عليه، مراجعة محاكم الموضوع بشأن من يتحمل نفقات الاصلاحات» . (إستئناف جبل لبنان، الغرفة الرابعة، قرار رقم ١٤ تاريخ ١٩٩٨/١/٨ ـ الرئيس الياس بو ناصيف، والمستشاران رجا خوري، ومنير عبد الله ـ كساندر ـ ١٩٩٨ ق ٨٣ ـ ٨٤ رقم) .

المادة ٧٤ من المرسوم الاشتراعي رقم ٨٣/٨٨ تمنع تطبيق أحكام الشفعة على العقارات المبنية المفرزة الى أقسام من قبل مالكي العقارات الملاصقة، كما تمنع مالكي هذه الأقسام طلب شفعة العقارات الملاصقة الأخرى

«حيث عن السبب المثار لجهة الخطأ في تفسير القانون فإن المادة ٧٤ من المرسوم الاشتراعي رقم ٨٣/٨٨ تنص على أنه مع الاحتفاظ بالحقوق المكتسبة قبل العمل بهذا المرسوم الاشتراعي لا تطبق على العقارات الخاضعة لأحكامه القوانين المتعلقة بالشفعة المنصوص عليها في القرار ٣٣٣٩ تاريخ ١٩٣٠/١١/١٢» .

«وحيث إن المادة ٨١ من هذا المرسوم الاشتراعي ألغت جميع الأحكام المخالفة لهذا المرسوم الاشتراعي وغير المتفقة ومضمونه لا سيما قانون ١٩٦٢/١٢/٢٤» .

«وحيث إن المادة التاسعة من قانون ٦٢/١٢/٢٤ تنص في الاطار ذاته على أن لا تطبق على العقارات المؤلفة من عدة طوابق أو شقق أحكام القوانين المتعلقة بالشفعة ... الخ» .

«وحيث إن المادة ٧٤ من المرسوم الاشتراعي جاءت أكثر تفصيلاً وتخصيصاً من المادة التاسعة من قانون عام ١٩٦٢ فتبقى عليها

لجهة المبدأ المقرر بمنع الشفعة فيها وتجعل نص المادة ٧٤ لجهة التفاصيل الباقية كلها خاصة وان الدعوى الحاضرة نشأت في ظل تطبيق المرسوم الاشتراعي ٨٣/٨٨» .

«وحيث إن المادة ٧٤ تمنع على مالكي هذه الأقسام طلب شفعة العقارات الملاصقة الأخرى كلما بيعت هذه العقارات من الغير لأن المشترع أوجِد في المرسوم الاشتراعي ٨٣/٨٨ ومن قبله في قانون ١٩٦٢ نظاماً خاصاً للعقارات المبنية المفرزة يتميز بخصائص أملتها سياسة عمرانية واسكانية فجاء النص يكرسها ويحميها» .

«وحيث إن القرار المطعون فيه فيما ذهب إليه : «بأن قانون ٦٢/١٢/٢٤ الصادر بعد قانون الملكية العقارية أوجد نظاماً خاصاً لملكية الطوابق ونظم حقوقاً لمالكي الأقسام تختلف في بعض قواعدها عن قواعد قانون الملكية العقارية وينبغي تطبيق نص المادة التاسعة من قانون ٦٢/١٢/٢٤ بشأن الدعوى الحاضرة وإعتبار مالكي الأقسام في العقار المفرز وهم المستأنف عليهم لا حق لهم بالشفعة عند بيع العقار المجاور لا يكون قد أخطأ في تفسير القانون لا سيما وأن المادة التاسعة من قانون ٦٢/١٢/٢٤ تأتلف في مضمونها لجهة منع الشفعة مع المادة ٧٤ من المرسوم الاشتراعي رقم ٨٣/٨٨، مما يقتضي رد سبب التمييز الأول» .

«وحيث عن السبب المثار تحت عنوان «مخالفة المخالفة لأحكام القانون» فإن القرار المميز أخذ بالأسباب الواردة في المخالفة في الحكم الابتدائي التي ورد فيها بأنه على سبيل الاستطراد والجدل القانوني كان يجب أن يتقدم ممثل جمعية المالكين بهذه الدعوى بعد إتخاذ قرار من الجمعية بهذا الخصوص» .

«وحيث إن هذا السبب لا يأتلف مع التفسير الصحيح للمادة ٧٤ المشار إليها أعلاه لأن منع طلب الشفعة على النحو المبين أعلاه يطبق

على جمعية مالكي الأقسام كما على كل مالك قسم وحدة فالمبدأ عام وشامل ولا إستثناء فيه» .

«وحيث إنه يعود لمحكمة التمييز عملاً بالمادة ٧٣١ محاكمات مدنية صرف النظر عن سبب قانوني خاطئ تراه زائداً، وبالتالي صرف النظر عن هذا السبب القانوني الخاطئ في القرار دون البحث بالطعن الموجه إليه من قبل المميزين لأنه أصبح بدون موضوع وبالتالي الاكتفاء بالسبب القانوني الأول الصحيح والذي بنيت عليه الفقرة الحكمية الصحيحة» .

«وحيث يقتضي لكل ما تقدم رد إستدعاء التمييز وإبرام القرار المطعون فيه» .

(تمييز مدنية، غرفة ثانية، قرار رقم ٤١ تاريخ ١٩٩٨/٥/١٩ ـ الرئيس طارق زيادة، والمستشاران سامي عبد الله، وجورج بديع كرم ـ كساندر ٥ ـ ١٩٩٨ ق ٥٠٢ ـ ٥٠٣ رقم ١) .

ملكية مشتركة ـ محل تجاري فسحة ـ الدخول الى المحل يكون عبرها ـ إن الانتفاع بها لا يكون إلا ضمن الاطار المخصص لها ـ إستعمالها لعرض البضائع ـ تعدي على القسم المشترك

«حيث إن الأسباب التي تستند إليها المستأنفة للمطالبة بفسخ القرار المستأنف هي التالية :

«لرجوعه عن قرار إدخال جمعية المالكين في العقار رقم /٣٧/... وإنتفاء الصفة لدى الجهة المستأنف عليها للادعاء» .

«ـ عن السبب الأول : حيث بمقتضى قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق إن إدارة العقار المشترك منوطة بالجمعية التي تشكل حكماً من أصحاب الشقق ويعود للجمعية بحسب نظامها أن تنتخب من بين أعضائها رئيساً لها يمثلها قانوناً لا سيما أمام القضاء» .

«وحيث لم يتبين من ظاهر أقوال الفريقين أن رئيساً صار إنتخابه لجمعية المالكين من العقار ٣٧ ... من بين الأعضاء» .

«وحيث بالتالي إن إدخال الجمعية في المحاكمة أمر مردود طالما أنها تفتقر الى من يمثلها قانوناً أمام القضاء» .

«وحيث إزاء هذا الوضع يعود لأي من المالكين في العقار رقم ٣٧ ... التقدم بدعوى للمطالبة بازالة التعدي عن الأقسام المشتركة في العقار، وهذا الحق في مثل الحالة الحاضرة لا يمكن أن يتعارض مع حقوق باقي المالكين» .

«وحيث إن القرار المستأنف برجوعه عن قرار إدخال جمعية المالكين في العقار ٣٧ ... وتسليمه بصفة الجهة المستأنف عليها للادعاء يكون واقعاً في محله القانوني فيصدق» .

«- عن باقي الأسباب الاستئنافية مجتمعة»

«حيث لا خلاف على أن الفسحة الكائنة أمام مأجور المستأنفة تدخل ضمن القسم المشترك رقم ١ في العقار رقم ٣٧ ...» .

«وحيث لا يتبين من صورة عقد الايجار المرفقة مع الاستحضار الابتدائي أن هذه الفسحة يشملها عقد الايجار» .

«وحيث يتبين من تقرير الخبير ... المرفق صورة عنه مع الاستحضار الابتدائي أن الدخول الى محل المستأنفة يكون عبر هذه الفسحة» .

«وحيث إنه إذا كانت هذه الفسحة معدة مبدئياً لانتفاع المستأجر بمأجوره تبعاً لطبيعتها الهندسية من حيث عدم إمكانية الدخول الى المأجور لا عبرها يبقى أن الانتفاع بها لا يكون إلا ضمن الاطار المخصص لها ولا يشمل ذلك إستعمالها لغير الغاية المعدة لها أي لغير غاية المرور عبرها الى المأجور» .

«وحيث على فرض أن مالكي الأقسام المفرزة في العقار ٣٧... قد أعطوا موافقتهم الشفهية على إستخدام المستأنفة لهذه الفسحة لعرض بضائعها يبقى أنه بوسع أي من هؤلاء المالكين سحب موافقته وإنهاء تسامحه، وذلك لغياب الجمعية التي تتولى ممثلة برئيسها إدارة الملك المشترك ومن ذلك إتخاذ القرار بابقاء التسامح أو وضع حد له» .

«وحيث إن إستعمال المستأنفة الفسحة خلافاً للغاية المعدة لها وبعد أن طالبته الجهة المستأنف عليها وضع حد لهذا الاستعمال المخالف يشكل تعدياً على القسم المشترك في البناء القائم على العقار ٣٧ ... ويولي الجهة المستأنف عليها المطالبة بازالته» .

«وحيث إن القرار المستأنف بالزامه المستأنفة إزالة البضاعة التي وضعتها في القسم المشترك رقم ١ من العقار ٣٧... يكون واقعاً في موقعه القانوني السليم ومستوجب التصديق» .

«وحيث لأجل ذلك يرد الاستئناف ويصدق القرار المستأنف» . (إستئناف جبل لبنان، الغرفة الرابعة، قرار رقم ٣٢٩ تاريخ ١٨/٥/١٩٩٨ ـ الرئيس الياس بو ناصيف، والمستشاران رجا خوري، ومنير عبد الله، كساندر ٥ ـ ١٩٩٨ ـ ق ٥٦٥ ـ ٥٦٦ رقم ١) .

مرآب ـ لا يجوز قيد المرآب إلا قسماً مشتركاً بسبب النص الالزامي بشأنه كما لا يجوز ترتيب أية حقوق للغير بشكل مستقل عن الطوابق والشقق على أي من تلك الأجزاء لأن من شأن ذلك تحويله الى قسم خاص خلافاً للنص الالزامي

«حيث إن المميز لم يبين المواد أو النصوص القانونية التي خالفها القرار المطعون فيه» .

«وحيث إن القرار المميز لم يكن ناقص التعليل إذ أجاب على كل المسائل المطروحة عليه» .

«وحيث إن الأسباب التمييزية بالشكل الواردة فيه هي مزيج من واقع وقانون» .

«وحيث إن القرار المطعون فيه أورد حرفياً «أنه لا يجوز قيد المرآب إلا قسماً مشتركاً بسبب النص الالزامي بشأنه والذي يعتبر من النظام العام ومن جهة ثانية لا يجوز ترتيب أية حقوق للغير بشكل مستقل عن الطوابق والشقق على أي من تلك الأجزاء لأن من شأن ذلك تحويله الى قسم خاص خلافاً للنص الالزامي بهذا الشأن وبالتالي يكون أجاب على مسألة تعلق المخالفة بالنظام العام وعلل ذلك كفاية» .

«وحيث إنه يقتضي رد الأسباب التمييزية لوقوعها في غير محلها القانوني، وبالتالي يترتب على ذلك رد طلب النقض وإبرام القرار المطعون فيه» . (تمييز مدني، غرفة ثانية، قرار رقم ٥٣ تاريخ ١٩٩٨/٦/١٦ ـ الرئيس طارق زيادة، والمستشاران سامي عبد الله، وجورج بديع كرم ـ كساندر ٦ ـ ١٩٩٨، ق ٦٣٣ ـ ٦٣٤، رقم١) .



الصفحة

الصفحة

الصفحة

الصفحة

الصفحة

الصفحة

الصفحة

الصفحة

الصفحة

الصفحة

الصفحة

الصفحة

الصفحة

الصفحة

الصفحة

الصفحة

الصفحة

الصفحة

الصفحة

الصفحة